

Jabatan Antropologi dan sosiologi
No. Kertas: 84 29
No Perolehan: T 0869
Tarikh: 12/04

**MASALAH KUALITI PERUMAHAN : SATU
KAJIAN KES DI RANCANGAN PERUMAHAN
LEMBAH KESANG, MELAKA**

oleh:

ZAINURIAH IBRAHIM

(NO. MATRIK : 42053)

LATIHAN ILMIAH

BAGI MEMENUHI SEBAHAGIAN

DARIPADA SYARAT-SYARAT

UNTUK IJAZAH SARJANA MUDA SASTERA

Enik Mohd Saali Agus
Selaku Penyelia dan Penyarah
di Jabatan Antropologi dan Sosiologi
Universiti Malaya, Kuala Lumpur.

Enik Mohd Ali Suberi
JABATAN ANTROPOLOGI DAN SOSIOLOGI
Melaka. UNIVERSITI MALAYA

Enik Shu KUALA LUMPUR.
Pegawai Rasmi Jasin,
Melaka.

Enik Ros Sessi 1984/85
Ahli Jawatan Ketua Kemajuan Rancangan
PRICRA Lembah Kluang,
Melaka.

SINOPSIS

Menyelesaikan masalah perumahan di zaman dahulu tidaklah sesukar menyelesaikan masalah tersebut di zaman ini. Kemajuan dalam Sains dan Teknologi serta keadaan masyarakat yang semakin kompleks telah menyebabkan manusia itu ingin memiliki rumah yang dapat memberikan kepuasan kepadanya lebih daripada sebagai tempat perlindungan semata-mata. Ini suatu hakikat.

Kajian "Masalah Kualiti Perumahan : Satu Kajian Kes di Rancangan Perumahan Lembah Kesang, Melaka" ini, merupakan satu usaha untuk mengenal pasti salah satu daripada beberapa bentuk permasalahan yang seringkali timbul dalam melaksanakan program-strategi perumahan.

Keengganan peserta perumahan menerima kunci rumah masing-masing adalah merupakan pokok permasalahan yang hendak dikaji. Dikatakan, kerendahan mutu binaan rumah adalah punca permasalahan. Oleh itu penulisan Latihan Ilmiah ini akan memperkatakan tentang aspek kualiti binaan rumah, dengan memberikan penumpuan khusus kepada bentuk-bentuk kecacatan rumah dan sebab-sebab berlakunya fenomena tersebut. Dalam menganalisa dan menghuraikan perkara ini, tidak dapat tidak, penulis akan menyentuh tentang peranan dan tanggungjawab serta masalah-masalah yang dihadapi oleh agensi perlaksanaan iaini pemaju perumahan dan juga penyelaras projek.

Sejauh manakah kebenaran kenyataan yang mengatakan bahawa kerendahan mutu binaan rumah adalah faktor tunggal keengganan peserta perumahan menerima kunci rumah masing-masing juga akan dapat dinilai dalam penulisan ini. Melalui kaedah dokumentasi, pengkaji menemui beberapa penemuan (findings) antaranya ialah; permasalahan yang timbul itu adalah juga kesan daripada kelemahan dalam perancangan dan perlaksanaan membekalkan kemudahan prasarana ke tapak perumahan.

Oleh kerana masalah perumahan tidak boleh dilihat dari perspektif yang menyeluruh, maka dalam penulisan ini, pengkaji tidak dapat lari dari memperkatakan tentang kelemahan pihak perancang iaitu Unit Perancangan Negeri dan agensi perlaksanaan, seperti J.K.R., LBN, Kementerian Pelajaran dan lain-lain lagi dalam usaha membekalkan kemudahan prasarana ke tapak projek tersebut.

Dari penemuan kajian itu pengkaji telah mengemukakan beberapa pandangan yang berdasarkan pada pengetahuan teoritis dan pemikiran yang rational sebagai rumusan terhadap masalah kajian ini.

DAFTAR ISI

1.0. Pengantar	29
1.1. (a) Konsep Rumah dan Perumahan	30
(b) Konsep Kualiti Perumahan	37

DAFTAR ISI

1.0. Pengantar	31
----------------	----

3.1.	Program Perumahan Awam dalam DEB	32
3.2.	Penempatan Peneroka: Dasar dan Objektif kerajaan	37
3.3.	Latar Belakang Projek	39
3.4.	Latar Belakang Kawasan Projek	41
3.4.1.	Lokasi Tapak Projek	43
3.5.	Kelainan Projek Dari Projek-Projek Yang Lain	44

BAB 4 : LATAR BELAKANG SOSIO EKONOMI PESERTA PERUMAHAN: SATU PROFILE

4.	4.0. Pengenalan	46
	4.1. Latar Belakang Peserta	46
	4.1.1. Tempat Asal	46
	4.1.2. Pencapaian/Paraf Pendidikan	51
	4.1.3. Struktur Umur	52
	4.1.4. Pendapatan	53
	4.1.5. Status Perkahwinan dan Tanggungan	55
	4.2. Kualiti Perumahan Peserta Perumahan Masa Kini	57
	4.2.1. Kepadatan	58
	4.2.2. Kemudahan Asas	62
	4.2.3. Kemudahan Tandas	63
	4.3. Kesimpulan	64

BAB 5 : KUALITI PERUMAHAN : SATU ANALISA

5.0.	Pengenalan	65
5.1.	Kualiti Perumahan di Rancangan Felcra Punca Masalah	66
5.2.	Faktor-faktor yang Mempengaruhi Kecacatan Rumah	66
5.2.1.	Kontrektor dan Permasalahannya	67
(a)	Pengaruh Cuaca	68
(b)	Kurang Pengalaman	72
(c)	Sistem Tender	72

5.3. Kecacatan Rumah dari Segi Kualiti Pembinaan	75
5.3.1. Analisa Kecacatan/Kerendahan Mutu Perumahan	76
(a) Parit/Longkang	76
(b) Bumbung	77
(c) Siling	78
(d) Pendawaian/Wiring	79
(e) Dinding dan Lantai	81
5.3.2. Kesimpulan	82
5.4. Faktor-faktor Sampingan Keengganan Peserta Menerima Kunci Rumah Masing-Masing	83
5.4.1. Kemudahan Prasarana	83
(a) Menyediakan Jalan Masuk	86
(b) Bekalan Elektrik	87
(c) Bekalan Air Paip	88
(d) Pembesaran Sekolah	88
(e) Pembinaan Jalan Raya dan Gerai	90
5.5. Kesimpulan	91
BAB 6 : KESIMPULAN	92

LAMPIRAN

BIBLIOGRAFI

<u>Bil</u>	<u>JADUAL</u>	<u>Muka Surat</u>
3.1.	Peruntukan Kewangan Program Perumahan Awam di Malaysia, 1961 - 1970 (\$ juta)	34
3.2.	Perlaksanaan Dari Rancangan Perumahan Dalam Tempoh R.M.K., dan Awal	35
4.1.	Pembahagian Tempat Asal Responden Mengikut Daerah dan Kampung	47
4.2.	Jenis-Jenis Pengangkutan Yang Digunakan Oleh Responden	49
4.3.	Taraf Pendidikan Yang Diterima Oleh Peserta Perumahan	51
4.4.	Jenis-Jenis Pekerjaan Sampingan Responden	54
4.5.	(i) Status Perkahwinan Responden	55
	(ii) Jumlah Tanggungan Peserta Perumahan	55
4.6.	Kadar Kepadatan Rumah Peserta Perumahan	60
5.1.	Jenis dan Jumlah Kecacatan Siling	78
5.2.	Bentuk dan Jumlah Kecacatan Dalam Sistem Pendawaian	79
5.3.	Jadual Perancangan - Perlaksanaan Prasarana	84
5.4.	Jumlah Murid Yang diJangkakan Akan Belajar di Sekolah Kebangsaan Sri Mendapat pada tahun 1983.	89

REPORT MAP OF MALACCA
Scale 5 Miles to an Inch

REFERENCE

- Main Roads
- Railways
- Railways removed during the occupation
- Settlement Boundary
- Disputed Boundary
- Mukim Boundary

NEIGRI SEMBILAN

NORTHERN

CENTRAL

SOUTHERN

STRAITS OF MALACCA

MALACCA TOWN

LOHORE

BAB 1

PENDAHULUAN

1.0 Pengenalan:

Rumah sebagai tempat tinggal sebenarnya merupakan lingkungan pertumbuhan pribadi dan sekaligus juga menjadi ukuran kesejahteraan sosial manusia, baik sebagai individu, keluarga mahupun masyarakat. Hakikat ini menyebabkan rumah selalu dianggap sebagai salah satu daripada keperluan asas manusia disamping makan dan pakai. Sepotong ayat kiasan bolehlah diutarakan jika hendak dijadikan perbandingan kesempurnaan hidup bagi seseorang individu atau isi keluarga; iaitu:-

Perut jangan kosong

Pakaian jangan koyak dan

Bumbung jangan bocor

Ayat 'Bumbung jangan bocor' menunjukkan pentingnya rumah yang cukup pensyaratannya. Oleh itu sebarang masalah mengenai perumahan hendaklah dianggap serius, perlu diberikan perhatian yang berat dan dicari jalan penyelesaian yang sewajar dan secepat mungkin.

Kajian ini; "Masalah Mutu Perumahan di Rancangan Perumahan

FELCRA Lembah Kesang", merupakan satu usaha untuk mendokumentasikan beberapa realiti mengenai keengganan para peserta perumahan di Rancangan tersebut menerima kunci rumah masing-masing.

Keengganan menerima kunci rumah ini akan dihubungkan dengan masalah mutu pembinaan rumah yang rendah disamping beberapa faktor lain seperti kekurangan kemudahan pra sarana. Akan disentuh juga pengaruh dan kesan dari aspek politik, ekonomi, sosial dan polisi atau dasar kerajaan dalam Dasar Ekonomi Baru (DEB) yang menyebabkan timbulnya masalah-masalah tersebut. Kajian ini akan juga menyentuh aspek organisasi FELCRA secara amnya untuk melihat bagaimana sesebuah komuniti itu bergiat dalam menyelesaikan masalah yang mereka hadapi bersama dan tindakan-tindakan yang diambil dalam menyelesaikan masalah ini. Oleh kerana kajian ini menekankan aspek mutu perumahan sebagai faktor utama keengganan para peserta Rancangan Perumahan FELCRA itu menerima kunci rumah masing-masing, maka beberapa pentakrifan konsep "kualiti perumahan" akan dikemukakan dan dijadikan panduan dalam menganalisa masalah ini. Pun begitu beberapa prinsip dan teori psikologi akan digunakan untuk menerangkan kewujudan sesuatu fenomena; dalam konteks ini, peranan Seksi Ahli Jawatan Kuasa Kemajuan dan Keselamatan FELCRA (Perumahan) sebagai satu kumpulan yang mempunyai fungsi instrumental. (The Instrumental Functions of Groups).

1.1 Tujuan Kajian

Timbulnya usaha untuk menjalankan kajian ini adalah untuk memenuhi sebahagian daripada syarat-syarat bagi memperolehi

Kajian seperti ini diharapkan akan dapat menjelaskan kepada masyarakat umum mengenai masalah-masalah sosial khususnya yang berkaitan dengan perumahan.

Seperti:-

1. Kriteria-kriteria yang berhubung dengan mutu rumah-rumah di desa.
2. Dapat menggambarkan peri pentingnya organisasi dan kesatuan dalam membuat sesuatu tindakan khususnya tindakan-tindakan yang bersabit dengan kepentingan bersama dimana tindakan secara individu tidak akan memberi kesan terhadap masalah yang dihadapi.
3. Melihat masalah-masalah yang dihadapi oleh pihak pemaju perumahan dan juga penyelaras projek.
4. Tindakbalas dari pihak yang bertanggung jawab dalam menghadapi tuntutan dari peserta perumahan tersebut.
5. Dapat menambahkan khazanah kajian-kajian tempatan tentang perumahan supaya beberapa saranan yang bernas akan dapat dikemukakan kepada pihak awam dan juga pihak kerajaan.

Hasil kajian ini nanti dijangkakan akan dapat memberi panduan kepada masyarakat yang bakal membeli rumah supaya tegas dalam memperjuangkan haknya. Walaupun kajian ini hanya merupakan kajian kes sahaja, namun keadaan yang berlaku diperingkat luar bandar mencerminkan perkara yang lebih besar berlaku diperingkat negara. Fenomena yang akan didokumentasikan ini diharapkan dapat membantu para perancang sosial dan perumahan serta pihak-pihak lain dalam menentukan aspek-aspek yang perlu ditekankan dan diberi perhatian yang serius supaya masalah seperti ini

tidak berulang lagi.

1.3 Kaedah Kajian:-

Kaedah kajian merupakan prinsip yang paling penting dalam menentukan kesaintifikan sesuatu kajian. Oleh itu seseorang yang ingin menjalankan sesuatu kajian hendaklah benar-benar menguasai kaedah kajian yang hendak digunakan supaya kaedah tersebut sesuai dengan masalah yang hendak dikaji. Dalam hal ini Arnold M. Rose mengatakan bahawa;

"Facts do not simply lie around waiting to be pick up. Facts must be carved out of the continuous web of on going reality, must be observed within a specified frame of reference, must be measured with precision, must be observed where they can be related to other relevant facts. All this involves "methode" (Black J. A. Champion D. J. : 1976 : 6).

Kajian yang dilakukan ini merupakan kajian kes. Di dalam usaha menentukan kawasan yang hendak dikaji, pengkaji telah membuat satu kajian tinjauan selama seminggu ke atas kesemua kawasan perumahan di Jasin yang sedang atau baru sahaja selesai menjalankan projek perumahan. Melalui kajian tinjauan ini, pengkaji mendapat maklumat mengenai kedudukan kawasan, masalah yang sedang dihadapi dan latarbelakang kawasan Lembah Kesang.

Kajian secara intensif selama lebih sebulan telah dijalankan keatas kawasan yang dipilih. Dalam usaha mengumpulkan data

dan maklumat pengkaji telah menggunakan lima cara utama iaitu:-

1. Kajian Perpustakaan.
2. Soal Selidek.
3. Temu bual (interview).
4. Pemerhatian secara naturalistik.
5. Analisa fail (kajian dokumen).

1.3.1 Kajian Perpustakaan:-

Pada peringkat awal kajian, pengkaji telah membuat beberapa penyelidekan di perpustakaan dengan tujuan untuk memilih buku-buku dan bahan-bahan yang dirasakan sesuai dengan topik kajian. Di perpustakaan, pengkaji telah berusaha membuat Literature review. Dengan membuat literature review pengkaji dapat mengenal pasti bahagian yang hendak digunakan dalam tempoh kajian ini. Kaedah ini dapat menjimatkan masa dan tenaga pengkaji khususnya dalam usaha mencari bahan-bahan yang relevan dengan masalah kajian, kerana terdapat banyak bahan bacaan di perpustakaan khasnya yang berkaitan dengan aspek perumahan. Selain dari itu; kajian perpustakaan ini penting untuk menyediakan pengetahuan asas dalam bidang perumahan sebelum pengkaji itu keluar melakukan kajian luar. Dengan menggunakan bahan-bahan bacaan yang terpilih ini, pengkaji cuba mendapatkan gambaran yang jelas tentang tajuk kajian ini. Hakikat ini telah menolong pengkaji untuk melaksanakan kaedah yang kedua iaitu kaedah soal-selidek; kerana berdasarkan bahan tersebut pengkaji telah mendapat panduan untuk membina satu

rangka bidang soalan-soalan yang akan dikemukakan kepada responden.

Penyelidikan perpustakaan tidak berakhir diperingkat ini sahaja, malah pengkaji telah membuat kajian semula di perpustakaan dalam usaha untuk menganalisa dan menulis kembali hasil kajiannya secara ilmiah dimana konsep dan teori yang digunakan perlulah dirujuk kepada kajian-kajian yang terdahulu dari ini supaya dapat menghasilkan kajian yang bersistematik dan saintifik. Pun begitu tidak dinafikan bahawa beberapa penyesuaian telah dilakukan demi untuk menjadikan tulisan itu relevan dengan kajian yang dijalankan, berdasarkan pada tempat dan masyarakat yang dikaji.

1.3.2 Soal Selidek

Bukan semua bahan penyelidikan boleh didapati di perpustakaan. Dalam kajian ini, pengkaji terpaksa menjalankan penyelidikan luar untuk mendapatkan data-data yang diperlukan. Kaedah utama yang digunakan ialah soal selidek.

" Probably us other data collection tool is use more frequently in social research than the questionnaires." (Black J. A. Champion D. J. 1979 : 379)

Oleh kerana soal selidek ini cuba mendapatkan data mengenai latar asas responden, pandangan dan sikap (attitude) responden dalam menghadapi masalah ini, maka pengkaji telah membuat 2 jenis soalan soal selidek ialah:-

1. Soal selidek terbuka (open-ended questionnaires).

Menurut James A Black dan Dean J. Champion;

"open-ended questionnaires are characterized by questions that requires short on lenghtly replies by respondents". (Black J. A., Champion D.J : 1976 : 384)

Dan menurut Festinger dan Katz soal selidek terbuka ialah:-

"The possible responses are contained in the question so that the respondent merely has to sellect the category ideas to his position" (Festinger and Katz : 1955 : 351)

Soal selidek jenis terbuka ini tiada menyediakan jawapan yang khusus. Dengan ertikata yang lain responden bebas menjawab dan memberikan pandangannya terhadap soalan yang dikemukakan. Sebagai contoh;

Soalan: Apakah tindakan yang anda lakukan bila mendapati rumah anda tidak memuaskan dari segi pembinaannya?

Jawapan: _____

2. Soal selidek tertutup (close ended questionnaires).

James A Black dan Dean J. Champion mencirikan soal selidek tertutup ini sebagai:-

"Fixed-Responses questionnaires consist of items (Statements or questions) with a fixed number of choices. The response is asked to check the response that best fit him". (Black J.A, Champion D.J : 1976 : 385).

Contoh soalan jenis ini ialah seperti;

Soalan : Berapakah jumlah pendapatan anda sebulan?

Jawapan : ☐ Bawah \$200
☐
☐ \$201 - \$400
☐
☐ \$401 - \$600
☐
☐ \$601 - \$800
☐
☐ Lebih daripada \$800
☐

Dalam pada itu pula, Festinger dan Katz mentakrifkan soal selidek tertutup sebagai;

"One in which the topic given us structured but he is given the task of answering in his own words".

(Festinger and Katz L 1955: 351)

Kombinasi dari kedua-dua jenis soal selidek ini pengkaji telah membentuk satu rangka borang soal selidek (Sila lihat borang soal selidek yang dilampirkan)

PEMILIHAN RESPONDEN

Dalam mendapatkan data-data melalui kaedah soal selidek, seramai 88 orang responden daripada 150 telah dipilih secara rambang (random) untuk menjawab soalan-soalan yang dikemukakan oleh pengkaji. Soalan-soalan yang dikemukakan meliputi perkara-

perkara mengenai latar belakang diri responden, pekerjaan, perbandingan kemudahan prasarana antara tempat lama dengan kawasan perumahan yang bakal didiami, sikap responden terhadap masalah perumahan dan akhir sekali cuba mendapatkan pandangan responden, selaku pemerhati yang konsisten terhadap kewujudan fenomena tersebut.

1.3.3 Temubual (Interview)

Bagi mendapatkan maklumat tambahan, pengkaji telah menggunakan kaedah temubual (interview).

Menurut Denzin;

"An interview is any face to face conversational exchange where one person elicit information from another" (Denzin, Norman K : 1956 : 142)

Temuramah tanpa berdasarkan pada soalan-soalan yang tertentu dilakukan ke atas sebahagian daripada 88 orang responden yang telah dipilih. Mereka ini terdiri dari Ahli Jawatan Kuasa Rancangan Kemajuan (Keselamatan dan Perumahan) kawasan yang dikaji, penduduk-penduduk yang tinggal berhampiran dengan kawasan projek perumahan tersebut dan beberapa orang yang tidak mempunyai hubungan dengan projek tersebut tetapi tahu dan memahami masalah itu secara mendalam. Temubual dengan golongan ini selalunya dijalankan secara tidak formal.

Disamping itu, temubual yang formal dilakukan dengan beberapa orang pegawai kerajaan seperti Pegawai Daerah, Penolong Pegawai

Daerah, dan pegawai-pegawai yang terlibat dalam menguruskan projek tersebut samada secara langsung atau pun tidak seperti Pengurus FELCRA Lembah Kesang dan Juruteknik Perbadanan Kemajuan Negeri Melaka. Selain daripada itu beberapa orang ahli profesional dalam bidang seni bina yang tidak terlibat dengan projek tersebut turut ditemubual. Dari ahli profesional ini, telah diperolehi beberapa maklumat dan keterangan mengenai kecacatan rumah dan kelemahan-kelemahan projek tersebut. Tidak dapat dinafikan bahawa kadang-kala berlaku juga temubual informal dengan golongan profesional ini, kerana wujudnya hubungan pribadi seperti hubungan persaudaraan misalnya. Temubual dengan golongan seperti ini telah banyak membantu pengkaji mendapatkan maklumat yang sahih mengenai masalah yang dikaji.

1.3.4 Pemerhatian Naturalistik

Kaedah pemerhatian naturalistik merupakan kaedah yang penting dalam meneliti perlakuan-perlakuan "non-verbal". Kaedah ini dijalankan serentak dengan kaedah-kaedah yang telah dinyatakan terdahulu dari ini. Dengan erti kata yang lain kaedah ini dijalankan semasa pengkaji menyoal-selidek atau menemubual responden. Pemerhatian naturalistik ini penting dalam usaha untuk menilai jawapan-jawapan yang diberikan oleh responden kepada pengkaji, samada jawapan itu jujur, sahih atau pun tidak. Kepentingan pemerhatian sebagai salah satu dari kaedah-kaedah kajian sosial yang lain telah dinyatakan oleh James A Black

dan Dean J. Champion;

"As important as interviews and questionnaires are as data gathering devices, there are certain types of problems for which they are not entirely satisfactory. When it is important to see behaviour in its natural setting to grasp the dynamic, situation base feature of conduct, some forms of observation becomes essential as primary method of acquiring information". (Black J.A, Champion D.J : 1976 : 329)

Pendekata dalam kajian ini pemerhatian naturalistik tidak banyak menokok-tambah data dan maklumat kajian tetapi ia mempunyai kepentingan lain iaitu membantu pengkaji membuat penyemakan atau "cross-check" terhadap jawapan-jawapan yang diberikan oleh responden kepada pengkaji.

1.3.5 Dokumentasi

Masalah perumahan ini merupakan satu isu semasa yang diberikan perhatian berat oleh segenap lapisan masyarakat khasnya golongan yang bertanggung jawab terhadap projek tersebut. Oleh itu dalam usaha untuk menyelesaikan masalah tersebut beberapa siri mesyuarat, perjumpaan dan perbualan talipon antara peserta perumahan dengan pegawai-pegawai yang terlibat, juga antara pegawai dengan pegawai dan kadangkala antara peserta-peserta perumahan itu sendiri. Setiap kali mesyuarat, perjumpaan dan perbualan melalui talipon itu diadakan, beberapa keputusan atau resolusi yang dicapai akan dicatatit dan difailkan dalam bentuk laporan minit mesyuarat atau

pun dalam bentuk catitan "memo". Laporan-laporan ini amat penting bagi pengkaji dalam usaha untuk mengumpulkan maklumat dan data mengenai masalah kajian.

Pengkaji telah menjalankan kaedah ini di dua buah pejabat iaitu di Pejabat FELCRA Lembah Kesang dan juga di Pejabat Daerah Jasin. Dokumen-dokumen yang difailkan itu banyak sekali membantu pengkaji dalam kajian khasnya maklumat-maklumat yang tidak dapat diperolehi secara langsung dari badan-badan tertentu seperti PKNM misalnya.

1.4 Masalah Kajian dan Cara Mengatasinya:-

Di dalam menjalankan kajian ini pengkaji menghadapi beberapa kesukaran. Kesukaran-kesukaran tersebut bolehlah dibahagikan kepada 3 peringkat utama, iaitu:-

1. Peringkat penyelidikan awal:-

- merangkumi masalah pemilihan topik, penyelidikan perpustakaan dan kajian tinjauan.

2. Kesukaran dalam menjalankan kajian luar:-

- merangkumi masalah soal selidik temubual dan lawatan ke tempat kajian.

3. Semasa menganalisa data dan menulis kembali hasil kajian itu dalam bentuk yang ilmiah.

1.4.1 Masalah di peringkat awal penyelidikan

Dalam peringkat awal kajian, pengkaji menghadapi masalah dalam membuat pilihan terhadap tajuk yang dikemukakan. Pengkaji

akhirnya menempatkan dirinya dalam dilema apabila beliau memilih topik perumahan sebagai topik kajian; di mana tajuk kajian ini amat menarik dan terdapat banyak kes yang dikenal pasti di-kawasan atau daerah pengkaji. Tetapi dari aspek yang lain tajuk ini amat kritikal. Ini adalah kerana, masalah perumahan amat kompleks dan kajian mengenainya tidak boleh dilihat dari perspektif yang terpisah-pisah, tetapi harus dilihat dalam perspektif yang menyeluruh.

Pendek kata kajian ini terpaksa menyentuh segala aspek seperti aspek ekonomi, politik, polisi kerajaan, organisasi dan sosial. Justru itu penulisan ini nanti tidak boleh berlegar disekitar pentakrifan satu konsep atau teori yang specific sebaliknya ia terpaksa menggunakan teori yang berbagai-bagai untuk menjelaskan fenomena yang ada.

Dalam menjalankan penyelidikan perpustakaan, masalah kekurangan hasil kajian atau tulisan penulis-penulis tempatan yang relevan dengan topik kajian telah menyulitkan lagi proses pengkajian, terutama sekali dalam usaha untuk mendapatkan gambaran am mengenai masalah perumahan di Malaysia; khasnya yang berkaitan dengan mutu perumahan. Akhir sekali, dalam peringkat penyelidikan awal ini, pengkaji menghadapi masalah untuk mendapatkan maklumat yang sahih semasa membuat kajian tinjauan. Namun begitu pengkaji mengambil keputusan untuk memilih FELCRA Lembah Kesang sebagai kawasan pilihan memandangkan masalah yang dihadapi masih belum selesai

lagi dan sudah tentulah pengkaji akan dapat maklumat mengenainya kerana masalah tersebut sedang hangat diperkatakan oleh masyarakat tempatan; khususnya komuniti Rancangan FELCRA itu sendiri.

1.4.2 Masalah semasa menjalankan kajian luar

Dalam menjalankan kajian luar, timbul pula masalah lain. Antaranya ialah:-

Masalah untuk melawat ke tempat kajian (tapak perumahan) di mana pengkaji terpaksa melalui lorong tanah merah sejauh lebih kurang tiga batu untuk sampai ke kawasan perumahan tersebut. Pengangkutan awam amat kurang dan enggan masuk ke tempat kajian kerana keadaan jalan yang tidak memuaskan.

Memburukkan lagi keadaan ialah tibanya musim tengkujuh (hujan) semasa kajian luar sedang berjalan. Untuk mengatasi masalah ini pengkaji terpaksa menggunakan kenderaan sendiri, justeru itu masa lawatan terpaksa diatur terlebih dahulu untuk memudahkan ahli keluarga pengkaji yang akan turut serta ke tempat kajian itu memperuntukkan masanya supaya tidak bercanggah dengan rancangan mereka. Masa lawatan selalunya dilakukan pada hujung minggu atau pun selepas waktu pejabat kerana pada masa ini ahli keluarga pengkaji tidak menggunakan kenderaan masing-masing dan mereka pula selalunya lapang pada waktu-waktu tersebut.

Dalam melaksanakan kaedah soal selidek pengkaji menghadapi masalah "masa" dan "tempat". Dari aspek masa, soal selidek hanya boleh dijalankan pada waktu-waktu tertentu iaitu:-

- i. Pukul 10 - 11 pagi
 - bila peserta perumahan (pekerja rancangan) sedang berehat
- ii. Selepas pukul 12 tengahari
 - apabila peserta perumahan selesai menjalani tugas harian di Rancangan tersebut.

Masalah ini diatasi dengan membawa seorang pembantu untuk menemubual peserta perumahan.

Selain dari dua masa yang dinyatakan, pengkaji akan beruntung jika hujan turun diantara pukul 7 hingga pukul 12 tengahari, dimana pada masa ini, pekerja tidak turun ke ladang, sebaliknya mereka akan berkumpul di gelanggang gasing atau di kedai kopi yang berhampiran dengan Pejabat FELCRA Lembah Kesang untuk melaporkan diri sebelum pulang ke rumah masing-masing. Pada masa inilah pengkaji akan cuba menemubual seramai responden yang mungkin kerana pada masa-masa yang lain mereka ini sukar untuk ditemubual.

Dari aspek "tempat" pula; pengkaji mendapati tempat menemubual responden amat tidak sesuai, iaitu di kedai kopi atau pun di gelanggang gasing FELCRA. Pun begitu masalah ini tidak dapat di atasi kerana untuk pergi ke rumah peserta perumahan masing-masing adalah satu perkara yang lebih merumitkan lagi. Ini adalah kerana peserta-peserta perumahan itu tinggal bertaburan di kampung-kampung yang berhampiran dan sukar untuk mengesan tempat kediaman mereka.

Ditahap pemungutan data, masalah ketidak fahaman sebilangan responden terhadap kehendak soalan merupakan perkara yang biasa. Oleh itu pengkaji telah cuba mempermudah soalan dengan menggunakan bahasa dan ayat yang mudah difahami. Kadang-kadang pengkaji terpaksa menerangkan dengan panjang lebar mengenai sesuatu soalan yang tidak dapat ditanggapi oleh responden. Hakikat ini sebenarnya telah menimbulkan masalah lain; iaitu; temubual itu tidak dapat diselesaikan pada hari tersebut dan terpaksa disambung pada hari esoknya, yang belum tentu samada boleh berjumpa atau tidak dengan responden tersebut. Akibatnya terdapat sebahagian daripada borang soal selidek yang tidak dapat dilengkapkan dan terpaksa diketepikan begitu sahaja. Justru itu, dari sejumlah 88 orang responden yang ditemubual hanya 80 borang soal selidek sahaja yang lengkap dan boleh digunakan untuk dianalisa.

Sebahagian daripada responden bersikap dingin atau pasif terhadap beberapa soalan yang dikemukakan seperti soalan-soalan yang menyentuh tentang, pekerjaan sambilan, bilangan anak, pendapatan bulanan dan taraf pelajaran yang diterima. Untuk mengatasi masalah ini pengkaji terlebih dahulu bertanyakan soalan-soalan yang lain yang menyoal perkara-perkara seperti pandangan dan sikap serta tindakan responden dalam menghadapi masalah perumahan ini, kemudian secara tidak langsung barulah bertanyakan soalan-soalan mengenai latar belakang sosio-ekonomi diri responden.

Pun begitu masalah ini tidak berlarutan; apabila pengkaji memperoleh senarai nama-nama peserta rancangan berserta dengan catitan mengenai jumlah pendapatan bulanan, bilangan anak, umur dan taraf pelajaran semasa menjalankan kaedah analisa fail di Pejabat FELCRA Lembah Kesang.

1.4.3 Masalah dalam menganalisa dan menulis hasil kajian

Menganalisa data dan menulis kembali hasil kajian dalam bentuk yang ilmiah bukanlah satu perkara yang mudah. Malah ia merupakan peringkat yang paling rumit berbanding dengan peringkat-peringkat sebelumnya.

Antara kerumitan yang dihadapi pada peringkat ini ialah mengubah suai dan menyusun data-data yang telah diperolehi ke dalam bentuk jadual disamping melakukan pentakrifan konsep-konsep yang diperlukan untuk diaplikasikan kepada kajian yang telah dilakukan. Penyusunan dan penganalisaan data-data ini dapat dibuat berpanduan kepada beberapa contoh kajian ilmiah yang telah dilakukan terdahulu dari ini.

1.5 Kesimpulan

Kesimpulannya, dalam menjalankan kajian ini, terdapat pelbagai bentuk masalah yang terpaksa dihadapi oleh pengkaji. Masalah-Masalah yang timbul ini selalunya di atasi dengan menggunakan budi-bicara sendiri disamping menerima pandangan dan bantuan dari penyelia serta beberapa orang lain yang terlibat. Ini adalah

kerana pengetahuan teoritis yang diperolehi dari dewan kuliah, buku teks, journal dan makalah adalah kurang lengkap dan tidak dapat digunakan untuk menyelesaikan masalah-masalah yang berhubung dengan pengalaman membuat kajian secara praktis.

Oleh yang demikian tidak hairanlah apabila ramai ahli sarjana mengatakan bahawa kerja penyelidikan ini adalah satu 'art'.

Ini adalah kerana orientasi kajian luar yang dijalankan selalunya berlainan dengan apa yang digambarkan secara teoritis.

- (a) Konsep rumah dan perumahan
- (b) Konsep kualiti perumahan

(a) KONSEP RUMAH DAN PERUMAHAN

Terdapat berbagai-bagai pengertian mengenai konsep rumah.

Berici Perumahan tahun 1947, telah mendefinisikan rumah sebagai:

"all buildings intended wholly or partly for human habitation or which are likely to be used as..." (Chandler: 1974 : 2)

Berici Perumahan 1978 pula menggunakan istilah 'living quarters'

atau 'quarter-quarter kediaman' untuk menyebut rumah. Secara

keseluruhan, Berici 1973 mendefinisikan rumah sebagai:

"...living quarters... those structures built or converted for living/sleeping and those structures not intended for living/sleeping but used for that purpose..." (Chandler : 1974:1)

Dari kedua-dua contoh definisi rumah yang dinyatakan, kelihatan jelas sekali bahawa istilah rumah adalah bangunan yang digunakan untuk tujuan didiami.

BAB 2

KONSEP, PENGUKURAN DAN TEORI-TEORI PERUMAHAN

2.0 Pengenalan:

Dalam bab ini pengkaji akan menjelaskan 2 konsep penting yang seringkali digunakan sepanjang penulisan buku ini. 2 konsep tersebut ialah;

- (a) Konsep rumah dan perumahan
- (b) Konsep kualiti perumahan

2.1 (a) KONSEP RUMAH DAN PERUMAHAN

Terdapat berbagai-bagai pengertian mengenai konsep rumah.

Banci Perumahan tahun 1947, telah mendefiniskan rumah sebagai;

"all buildings intended wholly or partly
for human habitation or which are likely
to be use so... " (ChanderR: 1974 : 1)

Banci Perumahan 1970 pula menggunakan istilah 'living Quarters'

atau 'kuarter-kuarter kediaman' untuk maksud rumah. Secara

khususnya, Banci 1970 mentakrifkan rumah sebagai;

"...living quarters.... those structures built
or converted for living/sleeping and those
structures not intended for living/sleeping but
used for that purpose... " (Chander R : 1974:1)

Dari kedua-dua contoh definisi rumah yang dinyatakan, dapatlah dibuat satu rumusan iaitu; rumah adalah bangunan yang digunakan untuk tujuan didiami.

Pun begitu, Laporan Banci Penduduk tahun 1931 memberikan definisi yang berbeza sedikit dari kedua-dua definisi yang awal tadi; yang mana rumah ditakrifkan sebagai;

"dwelling of one or more families with
resident servants, having a separate
principal entrance from the common way
space or compound" (Chander R : 1974 : 1)

Perbezaan dalam mentakrifkan konsep rumah ini, mungkin disebabkan oleh faktor-faktor seperti cara hidup masyarakat yang dibanci, faktor masa dan tujuan kajian/bancian. Pada pendapat pengkaji, pada tahun 1931, bancian adalah dibuat di bawah penyelenggaraan pentadbir-pentadbir British di Malaya. Justru itu laporan yang dibuat dan diterima mestilah memenuhi kehendak dan aspirasi mereka. Dan dalam konteks definisi rumah ini, rumah-rumah yang dijadikan objek untuk diberikan pendefinisian kepada konsep rumah sudah pastilah model rumah pentadbir British, yang majoritinya hidup mewah; dilengkapi dengan pembantu-pembantu rumah penuh masa yang tinggal di dalam satu kawasan yang sama, tetapi tinggal dalam bangunan atau rumah yang berlainan. Justru itu, didapati dalam definisi Banci Penduduk 1931, penekanan lebih diberikan kepada pemisahan tempat tinggal antara keluarga pemilik rumah dan keluarga pembantu rumah atau orang gaji.

Ringkasnya, Laporan Banci Penduduk 1931, mentakrifkan rumah sebagai tempat kediaman yang didiami oleh satu keluarga atau lebih, termasuk keluarga orang gaji dan mempunyai pintu masuk utama

yang berasingan.

Untuk menjelaskan lagi konsep rumah ini; maka perkara atau kriteria yang universal mengenainya perlu dinyatakan. Ini adalah bertujuan untuk memberikan gambaran yang jelas kepada pembaca tentang peri pentingnya rumah dan perumahan kepada rakyat dan negara sehingga boleh menimbulkan berbagai-bagai isu yang serius dan kritikal; termasuklah isu Perumahan Lembah Kesang ini.

Menurut Chan Sui Him;

"Housing is basically product to provide shelter for our basic unit-family. Generally it has a permanent location, once built it will remain for many years and even in existence long after it has served its usefulness. Housing comprises of many facilities, services and utilities for the need of human life which link the individual and his family to the community and community region"

(Chan Sui Him : 1974 : 7)

Dari kenyataan Chan Sui Him, dapatlah dirumuskan bahawa rumah bukan sahaja berfungsi sebagai alat pelindung tetapi juga dapat menyediakan berbagai kemudahan, perkhidmatan dan keperluan sosial untuk menjamin kelangsungan hidup manusia sebagai individu dan ahli masyarakat.

John Madge pula, yang melihat rumah dari perspektif sosial menyatakan;

"housing constitutes one of the most universal

forms of 'material culture' being found
in all except nomadic society" (International
Encyclopedia of Social Sciences : Vol 6 : 5 - 6)

Beliau melihat rumah sebagai satu bentuk hasil budaya atau
'material culture' yang terdapat pada kebanyakan masyarakat
kecuali masyarakat nomad. Menurut J. Madge lagi; rumah juga
merupakan unsur yang penting dalam pembentukan modal atau
harta dan merupakan komponen tunggal yang paling besar dari
segi keupayaan dalam bidang binaan dalam mana-mana negara.
Ini dinyatakan oleh beliau;

"Housing also represent an important element in
all capital formation and the largest single
component in the total building afford of any
nation. From sosiological point of view, housing
has a major part to play in ensuring continuity of
community life". (Encyclopedia of Sosial Sciences :
Vol 6 : 516)

Hakikat kenyataan J. Madge itu, terutama sekali dilihat dari
sudut sosiologikal menunjukkan betapa pentingnya rumah dan
perumahan dalam menentukan kesinambungan hidup sesebuah
komuniti.

William L. C. Wheaton pula mensifatkan rumah sebagai satu
daripada beberapa komoditi yang dianggap unik berdasarkan
kepada ciri dan fungsi rumah itu sendiri. Beliau mengatakan;

"Housing is unique among consumer goods in the
degree to which its quality can enhance or
diminish the well being of individuals and

families; the impact its location has on the structure and financial health of communities, the role of its production play in the national economy and the amount of emotionally charged discussion it provokes" (Wheaton W. L. C, Milgram G, Mayerson M. E : 1966 : vii)

Hakikat keunikan sebuah rumah seperti yang dinyatakan di atas, diperjelaskan dalam bentuk kesan atau impak sesebuah rumah terhadap pertumbuhan ekonomi negara kerana pembinaan rumah untuk memenuhi permintaan dan keperluan rakyat melibatkan pelaburan yang besar dan boleh menentukan turun naiknya pertumbuhan ekonomi negara tersebut. Perihal pentingnya rumah ini, maka ianya seringkali mencetuskan perbincangan-perbincangan yang hangat dan kritikal. Di Malaysia misalnya; sektor perumahan telah diberikan prioritas dalam Rancangan Pembangunan Lima Tahun Malaysia. Kenyataan Datuk Neo Yee Pan selaku Menteri Perumahan dan Kemajuan Tempatan menyatakan;

".... housing has good potential for growth in our economy ... At the moment there are about a quarter million of our people directly employed in this sector". (Wong Yoki : Sept 1982 : 15)

Sama ada seseorang itu miskin mahu pun kaya, ia tetap memerlukan rumah. Tetapi rumah bukanlah satu komoditi yang murah dan mudah diperolehi atau dimiliki. Ini adalah kerana;

"Housing further more is costly; a house

is the most expensive single item most individuals ever buy, and except for food, expenditure for shelter take the largest part of the budget of most families" (Wheaton W.L.C., Milgram G, Mayerson M. E : 1966 : vii)

Pun begitu, di Malaysia sendiri, sektor perumahan masih belum dapat memenuhi permintaan berkesan dan keperluan rakyat. Berbagai-bagai usaha telah dijalankan untuk membina lebih banyak rumah-rumah awam kos rendah bagi memenuhi keperluan golongan yang berpendapatan rendah.

Konsep Perumahan Awam Kos Rendah

Menurut Tan Soo Hai,

"Low cost Housing could be define as public housing constructed by the goverment on State Land which has been acquire by the state for the purpose of constructing houses which should be leased or sold to workers of the union group ranging from \$200/= - \$300/= per month". (Tan Soo Hai : 1975 : 68)

Definisi yang diberikan oleh Tan Soo Hai; dibuat pada tahun 1975, mempunyai sedikit kelemahan, yang mana beliau telah menyatakan pendapatan antara \$200/= - \$300/= sebulan sebagai golongan yang berpendapatan rendah dan layak memohon untuk mendapatkan rumah awam kos rendah. Hal ini tidak dapat dinafikan kerana pada masa tersebut kadar angka tunjuk harga

adalah rendah. Pun begitu pada masa kini (1985) pendapatan minima bagi melayakkan seseorang itu memohon untuk memiliki rumah awam kos rendah, adalah mereka yang berpendapatan \$550/= sebulan. Namun begitu jumlah pendapatan bukanlah merupakan satu kayu ukur yang mutlak dalam menentukan sama ada seseorang itu layak atau tidak untuk mendapatkan rumah awam jenis kos rendah ini. Sebaliknya; beberapa kriteria lain seperti, jumlah tanggungan, umur, negeri asal, tidak mempunyai rumah dan tanah juga diambil kira untuk memastikan bahawa pengagihan unit-unit rumah itu dilakukan dengan adil. (lihat Mohd Razali Agus : 1984)

Selaras dengan kemajuan yang pesat dalam bidang binaan ekoran dari permintaan dan keperluan yang mendesak dari rakyat, maka kerajaan telah menggerakkan beberapa buah agensi kerajaan supaya menyelenggarakan beberapa projek perumahan dengan tujuan supaya pelaksanaan program tersebut dapat dijalankan dengan sempurna. Antara agensi-agensi yang dipertanggung jawabkan ialah Perbadanan Kemajuan Ekonomi Negeri, FELDA, KEJORA, KETENGAH dan lain-lain lagi. Ini dinyatakan oleh Tan Soo Hai sebagai menambah lengkapkan definisinya yang terdahulu dari ini,

" ... housing criterion that Public Low Cost housing could be define as houses constructed by goverment through agencies appointed by the goverment ..." (Tan Soo Hai : 1975 : 68)

2.1 (b) Konsep Kualiti Perumahan

Penggunaan konsep kualiti perumahan begitu meluas. Pun begitu konsep tersebut masih belum dapat ditakrifkan dengan jelas dan tepat. Ini adalah kerana konsep-konsep tersebut merupakan satu pengukuran tentang keadaan fizikal, sosial dan psikologi perumahan. Ini bererti, tidak ada perkara-perkara yang boleh di ukur secara mudah dan tepat dengan menggunakan satu kayu ukur yang spesifik dan 'standard'. Dengan erti kata yang lain, kualiti perumahan merupakan satu perkara yang subjektif dimana nilai sesebuah rumah itu adalah bergantung kepada persepsi individu itu sendiri. Ini adalah kerana seperti mana yang dinyatakan oleh John Madge terdahulu dari ini;

" ... housing constitutes one of the most universal form of 'material culture' it varies according to climatic differences". (International Encyclopedia of the Social Sciences : Vol 6 : 516)

Berdasarkan kepada kenyataan Madge di atas, jelas memperlihatkan bahawa rumah itu adalah sebahagian daripada hasil budaya kebendaan bagi sesebuah masyarakat dan ianya berubah mengikut perubahan tempat atau kawasan. Justru itu, pengukuran mengenai kualiti perumahan seringkali disifatkan sebagai satu masalah yang membingungkan. Bryan Glastonbury mengatakan;

"An ever baffling problem is that of measuring the quality of housing".

Untuk mengatasi kesukaran ini, satu cubaan telah dibuat oleh D. S. Gibbons dengan menyatukan kualiti perumahan ke dalam satu ukuran. Beliau telah membentuk satu sekil yang berdasarkan kepada sekil Guttman yang telah diubah suai supaya dapat diaplikasikan dengan keadaan perumahan tempatan. Dalam sekil Gibbons tersebut beliau telah memasukkan beberapa kriteria seperti kepadatan, bahan binaan, keadaan fizikal, bekalan air dan api, kemudahan sanitari serta empat perkara lain yang dianggap tidak mempunyai kaitan langsung dengan aspek kualiti perumahan tetapi telah dimasukkan oleh Gibbons sebagai panduan dalam mengukur kualiti perumahan. Empat perkara tersebut ialah asas binaan, tempoh binaan, hak milik dan jenis kenderaan bermotor yang dimiliki. Pada sekil tersebut, 11 perkara telah disusun menjadi 5 kategori yang meliputi berbagai aspek kualiti perumahan telah dibentuk, iaitu;

A. Kepadatan

- (1) Bilangan isi rumah dalam tempat-tempat kediaman
- (2) Bilangan orang dalam tempat-tempat kediaman
- (3) Bilangan bilik

B. Bahan binaan

- (4) Bahan dinding luar
- (5) Bahan bumbung

C. Keadaan Fizikal

- (6) Keadaan

D. Bekalan

(7) Air

(8) Api

E. Kemudahan

(9) Tandas

(10) Mandi

(11) Masak

Sumber: (Chander R : 1978 : 14)

Namun begitu, dalam penulisan ini, penekanan hanya akan diberikan kepada beberapa aspek seperti kepadatan, bahan binaan, bekalan air dan api, serta kemudahan sanitari. Ini bererti perkara-perkara seperti asas binaan, tempoh binaan, hak milik dan kenderaan bermotor tidak akan disentuh oleh pengkaji walaupun ianya diakui oleh setengah-setengah ahli sosiologi sebagai angkutunjuk dalam mengukur kualiti perumahan.

Tidak dapat dinafikan bahawa cara atau kaedah yang digunakan untuk mengukur kualiti perumahan mempunyai beberapa kelemahan.

Malah diawal bab ini lagi pengkaji telah menyatakan bahawa pengukuran kualiti perumahan adalah satu perkara yang subjektif di mana terdapat beberapa faktor-faktor lain yang perlu dipertimbangkan dalam menentukan nilai sesebuah rumah seperti faktor sosial dan psikologi.

Dalam perkara ini, pengkaji bersetuju dengan kenyataan Bryan Glastonbury mengenai perkara tersebut; yang mana menurutnya;

"... It analyses households according to whether they possess or shares a fixed

bath, a pipe water supply, a kitchen sink, a water closet and a cooking stove, but it give no information on whether or not a home is unhealthy, damp or in disrepair".

(Glastonbury B : 1971 : 72)

Satu rumusan yang dapat dibuat dari kenyataan Bryan ialah; kualiti perumahan harus dilihat dari perspektif impaknya (it's impact) terhadap mutu kehidupan khususnya dari aspek biologi termasuk kesihatan dan keselamatan penghuninya.

Dari aspek kepadatan pula, Ramesh Chander mengakui bahawa ukuran bilangan orang setiap bilik bukanlah satu cara yang baik untuk mengukur kesesakan dalam sesebuah rumah tangga.

Menurut beliau;

"That it is felt the measure of number of person per room is not a good indicator of overcrowding... " (Chander R : 1975 : 8)

Namun begitu, kriteria kepadatan dan kaedah pengukuran beginilah yang paling lazim digunakan dalam mengukur kualiti perumahan. Ini terbukti jika dilihat dari sekil D. S. Gibbons atau Guttman yang mana kriteria kepadatan mendapat tempat utama dalam sekil tersebut.

Perlu dinyatakan di sini bahawa; dalam penulisan ini, pengkaji tidak menilai kualiti perumahan itu secara mutlak mengikut sekil sementara Gibbons atau Guttman, tetapi pengkaji akan menilai kualiti perumahan itu secara perbandingan; ia ini,

antara rumah asal peserta (peneroka) dengan rumah baru mereka di Rancangan FELCRA Lembah Kesang. Dengan erti kata yang lain pengkaji akan menitikberatkan aspek peningkatan mutu kehidupan akibat dari perubahan jenis rumah dan lokasi tempat kediaman. Ini dilakukan selaras dengan tema kajian, iaitu; untuk mendokumentasikan beberapa realiti mengenai kerendahan mutu binaan rumah peneroka dalam projek Rancangan Penempatan Semula Masyarakat Desa, di FELCRA Lembah Kesang dan hubungannya dengan masalah sosio-ekonomi peserta. Oleh itu penumpuan yang lebih diberikan terhadap masalah kerendahan mutu binaan rumah, dan dalam pada itu juga cuba menyentuh tentang beberapa perkara yang berhubungan dengannya; dalam konteks ini, latar belakang sosio-ekonomi peserta perumahan; agar dengan penjelasan dari aspek tersebut, akan dapat memberikan gambaran betapa perlunya memiliki sebuah rumah yang memenuhi pensyaratan bagi golongan peneroka.

Kesimpulannya; pendekatan begini dilakukan semata-mata kerana masalah perumahan itu tidak boleh dilihat dari perspektif yang terpisah-pisah, tetapi ianya harus dilihat dari perspektif yang menyeluruh seperti yang telah dinyatakan sejak awal lagi.

BAB 3

LATAR BELAKANG PROJEK DAN PERMASALAHANNYA

3.0 Pengenalan

Dalam bab ini pengkaji akan menjelaskan beberapa perkara:-

Pertama mengenai latar belakang projek perumahan dan kedua; tentang beberapa masalah yang timbul dari perlaksanaan projek tersebut, disamping memperkatakan beberapa perkara yang berkaitan dengannya secara tidak langsung.

3.1 PROGRAM PERUMAHAN AWAM DALAM DASAR EKONOMI BARU:-

Semenjak tercapainya kemerdekaan pada tahun 1957, Malaysia tidak pernah surut dalam usahanya untuk mencapai berbagai matlamat pembangunan yang bercorak ekonomik dan bukan ekonomik. Kenyataan ini terbukti dengan perlaksanaan satu siri Rancangan Pembangunan Lima Tahun Malaysia yang dikenali dengan konsep "Dasar Ekonomi Baru" - (DEB) oleh Allahyarham Tun Haji Abdul Razak bin Datuk Hussin dalam membentang usul meluluskan Rancangan Malaysia Kedua di Dewan Rakyat pada 12hb Julai, 1971.*

* "Bahawa Dewan ini menerima DEB Negara yang bertujuan membasmi kemiskinan di kalangan rakyat dengan tidak mengira asal-usul keturunan mereka disamping menyusun semula masyarakat Malaysia untuk memperseimbangkan ekonomi antara rakyat berbilang kaum, memberi persetujuan penuh kepada Rancangan Malaysia ke II yang telah siap disusun untuk mencapai matlamat cita-cita negara dengan melaksanakan langkah-langkah dasar dan rancangan-rancangan pembangunan seperti yang dinyatakan dalam kata perintah No 28 tahun 1971, serta menyeru seluruh rakyat menumpukan khidmat bakti mereka dalam semangat rukun negara untuk membangunkan masyarakat yang adil, saksama dan bangsa Malaysia yang maju, moden dan bersatu padu" - Tun Abdul Razak.

DEB merupakan sebuah rancangan pembangunan sosio-ekonomi yang paling mendapat perhatian. Secara eksplisit, DEB menyatakan tujuan untuk pertama; mengurangkan dan seterusnya membasmi kemiskinan, dengan menambah pendapatan dan memperbanyakkan peluang-peluang pekerjaan kepada semua rakyat Malaysia dan kedua; menyusun kembali masyarakat Malaysia bagi memperbaiki keadaan ekonomi yang tidak seimbang supaya dapat mengurangi dan seterusnya menghapuskan pengenalan kaum mengikut fungsi-fungsi ekonomi.

Dalam DEB itu, memang tidak dapat dinafikan bahawa setiap rancangan mempunyai prioritas dan penekanan khusus masing-masing. Walaupun begitu ciri egalitarian yang menjadi teras tujuan-tujuan utama rancangan-rancangan tersebut tetap menonjol sekali. Strategi-strategi atau polisi-polisi yang diambil untuk mencapai matlamat ini antara lainnya ialah; mengadakan pembangunan tanah di kawasan desa demi untuk menghapuskan kemiskinan dalam sektor pertanian dan menyediakan berbagai kemudahan sosial termasuklah projek perumahan, kemudahan pelajaran, bekalan air dan elektrik, kemudahan perubatan dan rekreasi. (Rancangan Malaysia Ketiga : 1970 : 4-5).

Oleh kerana kajian ilmiah ini adalah bertemakan masalah perumahan; maka pengkaji akan menumpukan perhatian kepada beberapa perkara yang berhubung dengan DEB dan perumahan sebagai pendahuluan atau pendekatan bagi bab ini.

Dalam tempoh tiga dekad kebelakangan ini, masalah perumahan mendapat perhatian utama dari pemerintah dan juga rakyat dari berbagai lapisan masyarakat. Ini adalah kerana perumahan adalah salah satu daripada beberapa masalah pembangunan yang sedang dihadapi oleh Malaysia.

Dalam hal ini, salah satu daripada strategi-strategi bagi menyelesaikan masalah ini ialah dengan memberikan penekanan yang lebih terhadap isu perumahan di dalam merangka rancangan-rancangan Lima Tahun Malaysia. Malah tidak keterlaluan jika dikatakan bahawa jumlah peruntukan yang diberikan oleh kerajaan untuk tujuan perumahan bukanlah satu jumlah angka yang kecil. Misalnya; dalam Rancangan Malaya II (1961 - 1965) lagi, 80 juta ringgit telah diperuntukkan untuk perumahan dan dalam Rancangan Malaysia I (1966 - 1970) peruntukan telah meningkat kepada 188.1 juta ringgit. (Lihat jadual 1).

JADUAL 3:1

Peruntukan Kewangan Program Perumahan
Awam di Malaysia, 1961-1970 (\$ juta)

Rancangan Malaya 2 (1961-65)		Rancangan Malaysia 1 (RMP) (1966-70)	
M.B.B.S.	13	75,800	110,000
Perumahan Kos Rendah	45	31,162.5	30,500
Rumah-rumah Kerajaan (JKR)	22	25.6	33,500
JUMLAH	80	188.1	374,000

Sumber: Mohd Razali - 1983.

Dari jadual 1 di atas jelas menunjukkan, sejak dari awal bagi

kerajaan telah menumpukan perhatian terhadap pembinaan unit-unit rumah kos rendah dan usaha-usaha ini telah diteruskan hingga ke hari ini.

Selain daripada melaksanakan pembinaan unit-unit rumah di bawah skim rumah murah (low-cost housing scheme) kerajaan juga memberikan perhatian terhadap beberapa agensi dan Lembaga Pembangunan Wilayah seperti Felcra, Felda dan lain-lain lagi. Malah dalam Rancangan Malaysia Keempat sahaja kerajaan telah meluluskan 73,800 unit rumah untuk agensi-agensi dan Lembaga Pembangunan Wilayah (FELDA, FELCRA, KEJORA, KETENGAH, Jabatan Kemajuan Tanah Sarawak dan Sabah juga Jabatan Orang Asli) (Lihat jadual 3:2)

JADUAL 3:2

Pelaksanaan dari Perancangan Perumahan dalam Tempoh RMK dan Awal RME

<u>Public Sector</u>	<u>Continuation Projects</u>	<u>New Projects (units)</u>	<u>Total (units)</u>
Public low cost housing scheme	54,490	122,010	176,500
Federal agencies and regional development authorities housing programmes (FELDA, FELCRA, DARA, KEJORA, KETENGAH, Sarawak and Sabah Land Development Boards and Jabatan Orang Asli)	36,210	73,800	110,000
Institutional quarters and other staff accommodation	27,500	31,000	58,500
Medium and high-price housing programmes	<u>32,380</u>	<u>21,180</u>	<u>53,560</u>
Sub Total	<u>150,580</u>	<u>247,990</u>	<u>398,570</u>

<u>Private Sector</u>	<u>Continuation Projects (units)</u>	<u>New Projects (units)</u>	<u>Total (units)</u>
Private developer low cost housing		90,000	90,000
Private developer medium and high-price housing	49,470	210,000	259,470
Cooperative societies	5,260	20,000	25,260
Individual and groups			<u>150,000</u>
Sub-Total:			524,730
TOTAL			923,300

Sumber: (David Chua : Sept 1982)

(i) meningkatkan mutu pendidikan yang sekap dan
berkualitas.

(ii) mewujudkan satu kelompok masyarakat yang sadar dan
berdaya dalam segala usaha-usaha pembangunan
dan penerapan teknologi serta nilai-nilai baru
dapat dilaksanakan dengan berkesan.

(iii) mengadakan kemudahan-kemudahan asas serta kemudahan
sosial seperti jalanraya, bekalan air, bekalan
elektrik dan lain-lain lagi dengan kos yang ber-
patutan.

3.2

PENEMPATAN PENEROKA : DASAR DAN OBJEKTIF KERAJAAN

Peri pentingnya sektor luar bandar kepada ekonomi negara telah menyebabkan kerajaan memberi keutamaan atau prioritas yang sewajarnya kepada program pembangunan tanah dan penempatan. Melalui program ini kerajaan berhasrat untuk mencapai dua objektif utama iaitu pembasmian kemiskinan dan penyusunan semula masyarakat.

Sebuah kumpulan petugas (Working Party) ditubuhkan oleh kerajaan pada tahun 1955 telah membuat satu kesimpulan bahawa usaha-usaha pembangunan tanah di Negara ini perlu dilaksanakan secara dirancang dan diselaraskan. Ia juga telah mengarahkan bahawa pembangunan ekonomi perlu diseimbangkan dengan pembangunan sosial.

Berdasarkan pada hakikat kenyataan ini beberapa strategi telah diatur bagi rancangan pembangunan tanah dan penempatan peneroka yang diantara lainnya bertujuan untuk:-

- (i) mewujudkan satu unit pentadbiran yang cekap dan berkesan.
- (ii) mewujudkan satu kelompok masyarakat yang sederhana besarnya dalamana segala usaha-usaha pengembangan dan perpindahan teknologi serta nilai-nilai baru dapat dilaksanakan dengan berkesan.
- (iii) mengadakan kemudahan-kemudahan asas serta kemudahan sosial seperti jalanraya, bekalan air, bekalan elektrik dan lain-lain lagi dengan kos yang berpatutan.

Untuk mencapai matlamat tersebut beberapa agensi telah ditubuhkan diperingkat Negeri seperti FELCRA, FELDA, DARA dan lain-lain bagi menyelaras dan mengorganisasikan program yang berhubungan dengannya. Diantara program-program yang terdapat dalam usaha pembangunan luar bandar ini ialah perlaksanaan projek penempatan semula peneroka-peneroka ke kawasan Rancangan. Dalam rancangan seperti ini petani-petani miskin di luar bandar adalah merupakan 'target group' selaras dengan dasar kerajaan untuk mempertingkatkan taraf sosio-ekonomi masyarakat tani.

Konsep penempatan peneroka seringkali dijadikan titik tolak ke arah pencapaian matlamat. Justru itu sebagai satu 'platform' kepada perlaksanaan strategi pembangunan seterusnya, maka konsep penempatan peneroka haruslah diberikan perhatian yang serius kerana ketidak selarasan dalam perancangan dan perlaksanaan sesuatu program itu boleh menggagalkan keseluruhan projek.

Pendek kata usaha pembangunan tanah dan penempatan ini bertujuan untuk menyediakan para peneroka satu penempatan dan perkhidmatan yang serba lengkap demi kepentingan dan kesejahteraan hidup para peneroka, selaras dengan dasar dan matlamat pokoknya untuk membasmi kemiskinan disamping menyusun semula masyarakat dalam konteks masyarakat tani.

3.3

LATAR BELAKANG PROJEK:-

Pada tahun 1977, seramai 156 orang peserta dari FELCRA Lembah Kesang telah menghantar satu permohonan kepada Pemungut Hasil Tanah, Jasin untuk memiliki tanah Kerajaan seluas 28 a. 1r oop. di Mukim Senujuk di daerah Jasin untuk tujuan tapak perumahan.

Perkara ini dibawa ke Majlis Mesyuarat Kerajaan yang bersidang pada 25hb Julai, 1979 dan disahkan pada 8hb Ogos, 1979.

Lanjutan dari keputusan ini, satu pelan tatatur yang baru telah dibuat oleh Jabatan Ukur Negeri. Mengikut pelan tatatur ini, keluasan tiap-tiap satu lot ialah $\frac{1}{4}$ ekar dan jumlahnya ialah 150 lot. Pemungut Hasil Tanah Jasin berpendapat 150 lot ini adalah mencukupi untuk menampung keperluan peserta-peserta FELCRA yang benar-benar memerlukan tapak rumah dan yang betul-betul bekerja di kawasan pertanian kelapa sawit di FELCRA Lembah Kesang. Ini memandangkan daripada 214 peserta FELCRA tersebut hanya 156 orang sahaja yang membuat permohonan pada tahun 1977. (Laporan Minit Mesyuarat Kerajaan Negeri Melaka : 1980)

Setelah permohonan itu diluluskan dan pelan tatatur dibuat, rancangan projek ini 'senyap' begitu sahaja sehinggalah pada tahun 1982 usaha-usaha untuk membina 150 yunit rumah peserta dimulakan.

(3) Laporan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Melaka - satu komprehensif
TG (M) 40 48/(19) pengkaji
3A/17/80

Sebenarnya; projek itu adalah perlaksanaan sebahagian daripada matlamat DEB, diimplimentasikan ke dalam Perlaksanaan Rancangan Penempatan Semula Rakyat Desa (RPSRD). Secara khususnya rancangan ini datangnya dari 'idea' YAB Perdana Menteri Malaysia, Datuk Seri Dr. Mahathir Mohammad dalam mesyuarat khasnya dengan ketua-ketua Setiausaha beberapa Kementerian, beberapa orang ketua-ketua pengarah jabatan-jabatan dan agensi-agensi tertentu Kerajaan Pusat, YB Setiausaha-Setiausaha Kerajaan Negeri dan juga pegawai-pegawai Kemajuan Negeri.

Tujuan am projek ini ialah untuk mempertingkatkan taraf sosio-ekonomi penduduk di kawasan-kawasan mundur di luar bandar dengan cara menempatkan semula peserta-peserta rancangan FELCRA ke kawasan perumahan yang teratur atau tersusun dan dilengkapi dengan kemudahan-kemudahan prasarana. Selain daripada itu rancangan ini bermotifkan ekonomi, kerana adalah dijangkakan peserta projek perumahan itu nanti akan memperolehi faedah dari projek pertanian melalui peluang-peluang pekerjaan yang akan wujud. Di samping itu aktiviti-aktiviti kecil akan diwujudkan di kawasan projek dan mereka yang mempunyai skill dalam bidang-bidang tertentu akan diberikan peluang untuk menggerak dan memajukan industri-industri kecil di kawasan perumahan itu.

"It should be borne in mind that the provision of low-cost housing represents a small part of government effort to increase the standards of its people by providing better housing condition.

In order to be successful, low-cost housing project should be couple with plans to provide more employment opportunities for the people so that they would be able to pay the rental for the home and the cost of all the modern amenities which it is their birthright to enjoy". (Tan Soo Hai, 1975 : 68).

Cadangan ini disambut baik oleh pihak kerajaan negeri dan beberapa tindakan lanjut telah diambil oleh agensi-agensi yang dipertanggung jawabkan. Pada peringkat awal Unit Perancang dan Penyelaras Negeri Melaka dengan kerjasama Pejabat Daerah Jasin telah membuat kajian untuk mengenal pasti kampung-kampung yang sesuai termasuklah kampung Sri Mendapat yang merupakan kawasan kajian pengkaji. Perlaksanaan rancangan di kawasan ini melibatkan 3 komponen projek iaitu perumahan, prasarana dan perladangan yang mempunyai kaitan langsung dengan tema kajian.

3.4

LATAR BELAKANG KAWASAN PROJEK:-

Kampung Sri Mendapat terletak dalam Mukim Senujuk di daerah Jasin, merupakan kampung yang terpencil dan terasing dari kampung-kampung yang lain. Terletak lebih kurang 7 batu ke Selatan Pekan Jasin yang merupakan pusat pentadbiran bagi mukim-mukim di daerah Jasin. Pekan yang terhampir dengan kawasan ini ialah Pekan Merlimau yang jauhnya kira-kira 5 batu sahaja.

Berdasarkan pada keterangan di atas, secara komprehensifnya kedudukan kawasan projek ini amat strategik kedudukannya, tetapi pada realitinya, kampung ini terpencil atau terpisah dari kampung-kampung atau komuniti-komuniti lain. Dikatakan demikian kerana ia terletak kira-kira 3 batu dari jalanraya utama yang menghubungkan bandar Jasin dan Merlimau. Kemudahan pengangkutan awam tidak ada langsung untuk membawa mereka keluar-masuk dengan mudah. Ada pun jenis pengangkutan yang paling biasa ialah basikal dan motosikal sahaja.

Ketiadaan kemudahan pengangkutan awam adalah disebabkan oleh keadaan jalan masuk itu sendiri yang hanya merupakan "lorong kaki" sahaja dan dipenuhi oleh hutan simpan, semak belukar dan ladang kelapa sawit di kiri kanan jalan tersebut.

Pun begitu, apabila projek perumahan FELCRA dimulakan, jalan tersebut telah diperbesarkan untuk memudahkan bahan-bahan binaan dibawa masuk ke tapak projek. Hingga kini jalan tersebut masih merupakan jalan merah yang berkelebaran lebih kurang 5 hingga 6 kaki sahaja. Tanah tersebut tidak mampat dan apabila tiba musim tengkujuh akan berselutlah jalan tersebut dan sukar untuk dilalui, **khasnya** bagi kenderaan-kenderaan berat. Ini menimbulkan masalah kepada usaha penghantaran bahan-bahan binaan ke tapak projek hingga menyebabkan usaha-usaha pembinaan terpaksa diberhentikan buat beberapa ketika.

3.4.1 Lokasi Tapak Projek:-

Tapak projek terletak disebahagian lot 632 Mukim Senujuk dan melibatkan kawasan seluas 54 ekar. Tapak projek ini bersebelahan dengan kawasan Kampung Sri Mendapat dan Bukit Kepuk.

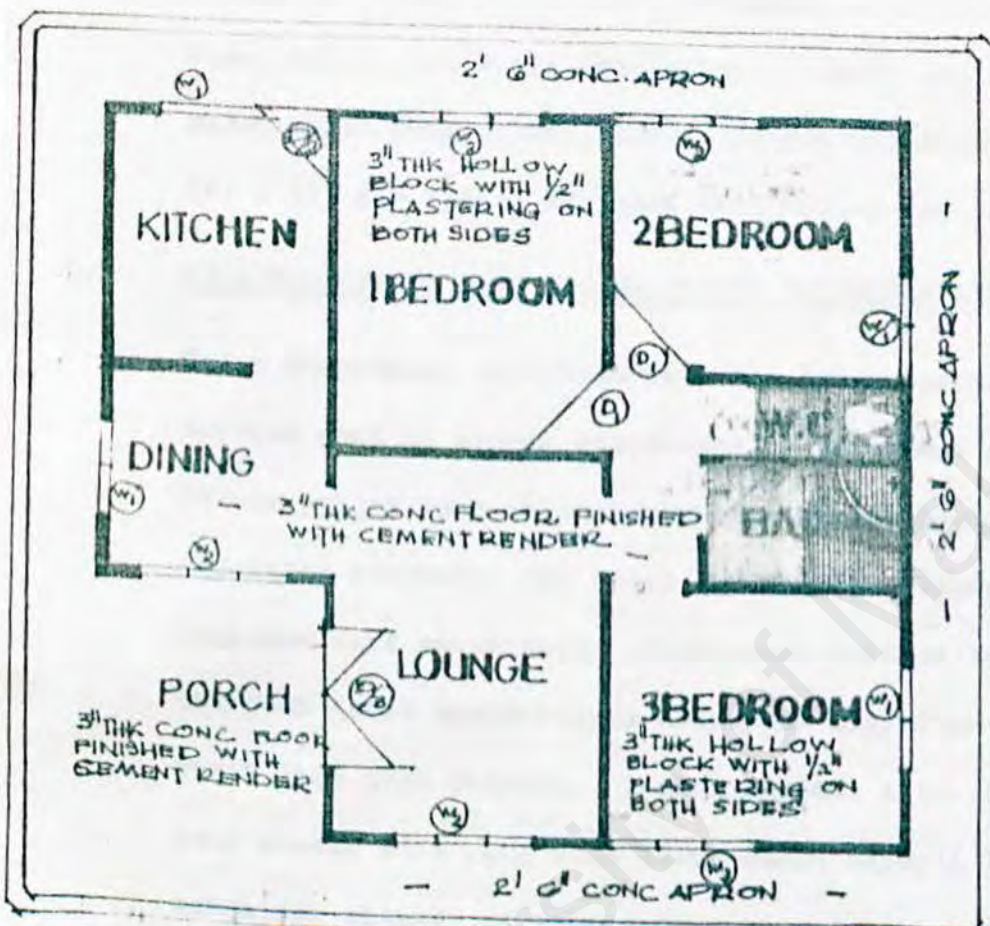
Tapak ini dipilih berdasarkan beberapa sebab.

- (1) Ia berhampiran dengan kawasan perumahan (kuarter-kuarter) kakitangan FELCRA yang telah dilengkapi dengan kemudahan prasarana seperti bekalan air, elektrik, masjid, balairaya dan kedai runcit. Kemudahan seperti bekalan letrik dan air dapat di'extent' ke kawasan perumahan projek ini dengan mudah dan tidak melibatkan perbelanjaan yang besar.
- (2) Keadaan geografi dan struktur topografi adalah sesuai untuk tapak perumahan. Dengan ertikata yang lain tapak projek ini adalah tanah datar yang senang untuk kerja-kerja penyediaan tapak-tapak rumah.

"The topography of land is important too, for rugged terrain is generally not suitable for anything but higher-priced housing, because of the added expense of grading and filling" (Beyer, G.H. : 1958 : 67).

Tapak dan bentuk rumah

Setiap peserta projek akan disediakan sebuah rumah di atas tapak seluas $\frac{1}{4}$ ekar. Rumah yang dibina adalah jenis sesebuah,



FLOOR PLAN

RUMAH PENEROKA DI RANCANGAN PERUMAHAN
 KESANG. NO PLAN : PKNM. (C) 68/81-14.
 1/8 INCI : 1 KAKI.

mempunyai 3 buah bilik dan dilengkapi dengan ruang tamu, ruang dapur, bilik air dan tandas. (Untuk lebih jelas lagi, rujuk pelan yang dilampirkan). Jumlah keluasan rumah ialah 28' x 32' dan dibina daripada batu hollow dan beratap abestos.

3.5 KELAINAN PROJEK DARI PROJEK-PROJEK PERUMAHAN YANG LAIN

Telah dinyatakan terdahulu dari ini bahawa projek RPSRD ini berbeza sedikit dengan projek-projek perumahan awam yang lain kerana projek yang dilaksanakan ini adalah berdasarkan kepada keperluan perumahan dan bukan berdasarkan kepada permintaan berkesan dari masyarakat. Dikatakan demikian kerana permintaan berkesan lebih berat kepada keupayaan masyarakat untuk memiliki rumah dari segi ekonomi. Adalah menjadi satu ciri bagi kawasan yang mundur atau yang akan dibangunkan seperti Lembah Kesang ini, mengalami situasi di mana jumlah keperluan perumahan melebihi permintaan. Oleh itu ingin dijelaskan di sini bahawa permintaan tidak menggambarkan keperluan sebenar. Projek yang dilaksanakan dengan menafikan prinsip permintaan dan penawaran ini juga bertanggung jawab menyebabkan timbulnya masalah perumahan ini.

"The term "housing need" is generally defined as the number of dwelling units required to accomodate a population according to certain acceptable standards on criteria such as number of house-hold per dwelling unit etc. irrespective of their affordability to pay for the housing". (Melaka Master Plan Study : 1980 : 45)

"Housing requirement must not be confuse with housing demand, as the latter would include calculations based on ability to pay in market terms". (Ramesh Chander : Lihat dalam Tan Soo Hai : 1975 : 4).

Berdasarkan pada fakta yang menafikan prinsip permintaan dan penawaran ini telah timbul beberapa kesan negatif dalam pelaksanaan projek. Ini adalah kerana sebagai pemaju perumahan yang diberikan tender oleh PKNM untuk melaksanakan projek tersebut sudah tentulah ia mengamalkan sifat yang berbeza daripada pemaju swasta. Dengan ertikata yang lain, "it built for letting rather than for sale". Justru itu kita dapati bahawa projek yang diselenggarakan oleh sektor awam selalunya menghadapi masalah khasnya dari aspek kualiti pembinaan. Hal ini akan diperkatakan oleh pengkaji dalam bab IV dan V nanti.

Terdah yang disebut di atas, beberapa kesan negatif perumahan,

4.1.1. Kualiti pembinaan

4.1.1.1. Kualiti pembinaan

Menurut Jabatan Kemajuan Perumahan Kerajaan Malaysia (JKPPM)

Perumahan yang dibina oleh kerajaan adalah mudah berwujud serta

sempurna. Di samping itu, peserta adalah terdiri dari rakyat

Malaysia yang berasal dari daerah yang berlainan

sehingga daripada mereka berasal dari daerah Jawa, Melayu, Melayu

Malaya, Melayu dan lain-lain.

* Menurut Jabatan Kemajuan Perumahan Kerajaan Malaysia (JKPPM) Perumahan yang dibina oleh kerajaan adalah mudah berwujud serta sempurna. Di samping itu, peserta adalah terdiri dari rakyat Malaysia yang berasal dari daerah yang berlainan sehingga daripada mereka berasal dari daerah Jawa, Melayu, Melayu Malaya, Melayu dan lain-lain.

BAB 4

LATAR BELAKANG SOSIO-EKONOMI PESERTA PERUMAHAN SATU PROFILE

4.0 Pengenalan

Dalam bab ini pengkaji akan memperkatakan tentang latar belakang sosio-ekonomi peserta perumahan. Penghuraian lanjut mengenai aspek ini dijangkakan akan dapat memberikan gambaran betapa perlunya memiliki sebuah rumah bagi peneroka khasnya peserta perumahan. Hakikat ini dapat dinilai secara tidak langsung; apabila dikaji dari sudut sosio-ekonomi dan hubungannya dengan 'standard' rumah yang didiami buat ketika ini. Justru itu dua perkara penting akan ditekankan; iaitu, Pertama mengenai latar belakang sosio-ekonomi peserta dan kedua; melihat sejauh manakah rumah yang mereka diami itu memenuhi syarat perumahan.

4.1 Latar belakang peserta:-

4.1.1 Tempat Asal

Sebagai sebuah Rancangan Penempatan Semula Rakyat Desa (RPSRD) penglibatan peserta dari pelbagai daerah sudah merupakan satu kepastian. Di Rancangan ini peserta adalah terdiri dari rakyat Negeri Melaka* sendiri yang berasal dari daerah yang berlainan Majoriti daripada peserta berasal dari daerah Jasin, diikuti oleh Melaka Tengah dan Alor Gajah.

* Rakyat Negeri Melaka dalam konteks ini ialah mereka yang berasal dari Negeri Melaka, menetap di situ dan juga orang luar yang telah bermastautin di negeri tersebut tidak kurang dari 10 tahun.

Kenyataan di atas tidak dapat memaparkan tentang ketaburan tempat tinggal bagi peserta FELCRA, justeru itu pengkaji akan mengemukakan satu pembahagian tempat tinggal responden yang lebih terperinci berdasarkan kepada daerah dan kampung. (Lihat Jadual 4:1).

JADUAL 4:1

PEMBAHAGIAN TEMPAT ASAL RESPONDEN MENGIKUT DAERAH DAN KAMPUNG

DAERAH	KAMPUNG/KAWASAN	JUMLAH (ORANG)
A. JASIN	Air Baruk	3
	Air Merbau	4
	Air Molek	4
	Air Tawar	7
	Batu Gajah	3
	Bemban	3
	Chinchin	3
	Chohong	2
	Kemendore	3
	Kesang	3
	Lipat Kajang	6
	Merlimau (Pekan)	6
	Simpang Kerayong	2
	Sungai Rambai	3
B. MELAKA TENGAH	Tehel	2
	Umbai	3
	Bachang	2
	Bertam Hulu	1
	Bukit Lintang	1
	Kandang	4
	Limbongan	2
	Paya Rumput	2
	Pengkalan Minyak	2
	Pengkalan Rama	3
C. ALOR GAJAH	Tanjung Minyak	3
	Telok Emas	1
	Rembia	1
	Tebong	1
	JUMLAH	80

Jadual 4:1 menunjukkan bahawa peserta perumahan ini tinggal bertaburan di merata kawasan di dalam Negeri Melaka ini.

Fenomena ini merupakan satu gejala yang tidak baik kerana keadaan begini tidak akan dapat melahirkan satu komuniti tani yang sihat sekiranya ianya berlanjutan. Ini adalah kerana; langkah pertama ke arah pembangunan komuniti ialah pembaikan keadaan persekelilingan khususnya dari aspek perumahan dan kemudahan prasarana.

Kawasan yang berlainan memberikan gambaran bahawa peserta perumahan ini tinggal berjauhan antara satu sama lain dan terpencil dari komunitinya sendiri iaitu komuniti 'tani-ladang'. Namun begitu yang lebih dititikberatkan di sini ialah kejauhan jarak dari tempat kediaman ke tempat kerja yang boleh menimbulkan kerumitan yang lain, khususnya dalam perkara-perkara yang berhubungan dengan kerjaya peserta.

Kenyataan ini terbukti apabila didapati 21 orang responden (26.25%) terpaksa menyewa rumah di kawasan-kawasan yang berhampiran dengan tempat kerja; dan 17 orang lagi (21.25%) terpaksa menumpang di rumah saudara mara yang selama ini terbiar dan tidak didiami. Selebihnya; 42 orang lagi, tinggal di rumah sendiri tetapi dalam keadaan yang tidak memenuhi pensyaran. (Perkara ini akan dibincangkan secara khusus dalam bahagian "Tempat Kediaman Responden Masa Kini").

Selain daripada masalah tempat kediaman ini, masalah mobiliti

peserta juga timbul, kesan dari petempatan yang tidak teratur ini. Kesulitan ini dapat dilihat dalam dua bentuk iaitu:-

Pertama:- Kesulitan untuk bergerak atau 'mobile'

Kedua :- Kesulitan dari aspek kewangan

Seorang pengkaji barat Ray Robinson, dalam menghuraikan permasalahan seperti ini mengatakan;

"The cost of moving are expensive in terms of time, money and psychic expenditure" (Robinson R : 1979 :7)

Dari aspek mobiliti misalnya; peserta perumahan terpaksa mengatasi masalah ini dengan berusaha untuk memiliki sebuah kenderaan roda dua samada motosikal atau basikal; kerana kenderaan jenis ini lebih murah dan mudah penjagaannya jika dibandingkan dengan lain-lain jenis kenderaan. Golongan ini biasanya terdiri dari kaum lelaki. Bagi kaum wanita, terpaksa menggunakan kemudahan awam atau menggunakan cara lain untuk ke tempat kerja.

Bilangan dari peratusan responden dalam konteks penggunaan kemudahan pengangkutan dapat dilihat dalam jadual 4:2.

JADUAL 4:2

JENIS PENGANGKUTAN YANG DIGUNAKAN OLEH RESPONDEN

Jenis Kenderaan	Jumlah Sebenar	Peratus
Kereta	3	4
Motosikal	32	40
Basikal	18	22
Bas/Teksi	14	18
Lain-lain cara	13	16
Jumlah	80	100

* Hasil kajian menunjukkan tidak ada seorang pun responden yang berjalan kaki ke tempat kerja*.

Sehubungan dengan ini ialah peruntukan dari sejumlah pendapatan yang digunakan oleh responden untuk mengatasi masalah pengangkutan. Didapati majoriti daripada peserta itu membelanjakan tidak kurang dari \$50/= sebulan atau 15% daripada pendapatan mereka untuk tujuan tersebut. Bagi mereka yang menggunakan kereta dan motosikal mengatakan bahawa mereka terpaksa memperuntukkan tidak kurang dari \$100/= tiap-tiap bulan untuk kereta-motornya. Ini termasuklah perbelanjaan 'service' disamping membeli minyak petrol.

Bagi mereka yang menggunakan kenderaan awam seperti bas dan teksi membuat kenyataan bahawa purata perbelanjaan untuk pengangkutan adalah \$40/= sebulan. Tetapi golongan ini menghadapi masalah yang lain iaitu masalah masa. Menurut mereka, pengangkutan awam yang melalui kawasan ini amat terhad. Sebagai contoh Syarikat Malacca Omnibus Service (MOS) hanya menyediakan sebuah bas sahaja yang melalui kawasan Lembah Kesang ini. Memburukkan lagi keadaan ialah perkhidmatan bas ini mengambil masa selama $2\frac{1}{2}$ jam untuk satu trip pergi dan balik.

Pengangkutan teksi juga tidak begitu menggalakkan, di mana kebanyakan pemandu teksi enggan mengambil jalan 'Jasin-Merlimau' dengan alasan sukar untuk mendapatkan penumpang. Kesimpulannya; golongan yang menggunakan kemudahan pengangkutan awam ini, walaupun hanya terpaksa memperuntukkan sejumlah kecil daripada pendapatannya tetapi terpaksa mengorbankan masa yang banyak sebelum dapat menggunakan kemudahan ini untuk membawa mereka ke destinasi yang di tuju.

4.1.2 Pencapaian/Taraf Pendidikan

Aspek ini amat perlu diberikan perhatian kerana umum mengetahui bahawa taraf pendidikan dalam bidang pelajaran; mempunyai hubungan dan pengaruh yang besar dalam perlakuan dan tindak tanduk. Namun begitu; generalisasi seperti ini tidaklah sentiasa benar.

Rata-rata peserta di Rancangan Perumahan FELCRA ini tidak mempunyai pencapaian pendidikan yang tinggi. Hasil kajian, didapati majoriti daripada peserta perumahan tersebut tidak pernah menjejakkan kaki ke peringkat sekolah menengah. (Lihat rajah 4:3 untuk mendapatkan gambaran yang menyeluruh).

JADUAL 4:3

TARAF PENDIDIKAN YANG DITERIMA OLEH PESERTA PERUMAHAN

TINGKAT PENDIDIKAN	JUMLAH SBNR	PERATUS
Tidak bersekolah	18	23
Sekolah Rendah	45	56
Sekolah Agama	4	5
Sekolah Menengah Rendah	9	11
Sekolah Menengah Atas	4	5
Maktab/Universiti	-	0
Jumlah	80	100

Jadual di atas menjelaskan bahawa, majoriti (45) atau 56% daripada responden mendapat taraf pendidikan setakat sekolah

rendah sahaja, 23% atau 18 orang tidak pernah menjejakkan kaki ke sekolah dan hanya 16% sahaja yang berjaya memasuki sekolah menengah. Hakikat ini menunjukkan bahawa taraf sosial peserta perumahan jika dilihat dari aspek pendidikan ini adalah rendah dan adalah diyakini kadar buta huruf di kalangan mereka adalah tinggi.

4.1.3 Struktur Umur:-

Secara amnya majoriti daripada peserta perumahan ini berumur 35 - 45 tahun. Golongan ini membentuk 83% daripada jumlah responden yang dikaji. Selebihnya iaitu, 17% lagi adalah mereka yang berumur lebih dari 45 tahun.

Perlu diingatkan; struktur umur seringkali diberikan perhatian dalam menentukan samada seseorang itu layak atau pun tidak untuk mendapatkan pinjaman bank dalam usaha untuk membeli sebuah rumah. Dalam kajian kes ini, temubual antara pengkaji dengan Pengurus Felcra Lembah Kesang, Encik Mohd Ali Subari memberitahu bahawa golongan yang melebihi umur 45 tahun yang diberi peluang untuk memohon memiliki rumah adalah terdiri dari mereka yang mempunyai sumber ekonomi lain yang dapat meyakinkan bahawa ia boleh membayar balik pinjaman yang diberikan dalam tempoh yang ditetapkan. Menurut beliau lagi, hampir kesemua peserta yang berumur lebih daripada 45 tahun itu bergantung kepada bantuan anak-anak untuk membayar hutang ansuran itu kelak.

Dari kenyataan di atas jelas menunjukkan bahawa taraf sosio-ekonomi peserta perumahan adalah rendah kerana mereka ini tidak

mempunyai sebarang harta yang bernilai yang boleh dicagarkan kepada bank melainkan tapak rumah di Rancangan itu sendiri, disamping mengharapkan bantuan dari anak-anak mereka sendiri.

4.1.4 Pendapatan:-

Sektor pertanian tidak pernah menjamin pendapatan yang tetap atau stabil. Ini adalah kerana ianya dipengaruhi oleh faktor geografi seperti cuaca, kesuburan tanah-tanah dan sebagainya.

Bagi peserta FELCRA ini, majoriti daripada mereka memperoleh jumlah pendapatan sebanyak \$100 - \$500 sebulan. Pun begitu, pada bulan Januari - Mei, pendapatan peserta Rancangan boleh mencapai keparas \$100 atau lebih sebulan, yaini pada musim memetik buah kelapa sawit. Dalam pada itu, tidak dapat dinafikan juga bahawa pendapatan peserta boleh menurun hingga ke paras yang paling minima, iaitu kurang dari \$400/=. Hal seperti ini terjadi apabila tibanya musim tengkujuh dan musim panas yang berpanjangan di mana pada musim begini aktiviti pertanian tidak dapat dijalankan kerana buah kelapa sawit tidak dapat dipetik kerana buahnya amat berkurangan dan belum masak.*

*Kenyataan ini dibuat oleh Encik Mohd Ali Subari; Pengurus FELCRA Lembah Kesang dalam temubual dengan pengkaji pada 17 Mei, 1983, Jam 9 pagi.

Hakikat ini telah mendorong peserta melibatkan diri dalam aktiviti-aktiviti perekonomian yang lain untuk menambahkan pendapatan kerana mereka sedar, mereka tidak boleh mengharapkan pendapatan yang diperolehi dari FELCRA semata-mata untuk menampung keperluan hidup.

Majoriti daripada jumlah responden menceburkan diri dalam bidang pertanian atau kerja-kerja yang berhubungan dengannya sebagai pekerjaan sampingan. Golongan ini merupakan 53% (43) daripada jumlah responden yang dikaji. Dari seramai 43 orang responden tersebut, 77% (33 orang) bekerja sendiri dan selebihnya; 23% (10 orang) lagi bekerja dengan pihak FELCRA.

Selain daripada bertani dan menternak, 9% (7) responden terlibat dalam kerja-kerja pertukangan, 9% (7) bergiat dalam bidang perniagaan secara kecil-kecilan dan 7% (6) orang lagi melakukan kerja-kerja sampingan tetapi tidak mempunyai kerja-kerja yang khusus. Dengan ertikata lain, mereka ini lebih bergantung kepada permintaan masyarakat sekelilingnya untuk menawarkan sebarang kerja kepada mereka. Kerja-kerja yang selalu diceburi oleh golongan ini seperti menebas ladang, memagar kebun dan sebagainya. (Lihat jadual 4:4).

JADUAL 4:4

JENIS-JENIS PEKERJAAN SAMPINGAN RESPONDEN

Jenis Pekerjaan	Jumlah sbnr	Peratus
Pertanian	43	54%
Bertukang	7	9%
Berniaga	7	9%
Lain-lain	6	7%
Tidak ada kerja	17	21%
Jumlah	80	100%

4.1.5 Status Perkahwinan Dan Tanggungan

Secara amnya peserta perumahan terdiri dari golongan yang sudah berumah tangga dan mempunyai tanggungan. Ini kerana, Rancangan itu sendiri yang lebih memberikan prioritas kepada golongan ini selaras dengan DEB, iaitu membasmi kemiskinan dan cita-cita ke arah masyarakat yang memiliki rumah sendiri. Jadual 4:5 menunjukkan klassifikasi yang telah dibuat oleh pengkaji mengenai status perkahwinan dan jumlah tanggungan.

JADUAL 4:5 (i)

STATUS PERKAHWINAN RESPONDEN

STATUS PERKAHWINAN	JUMLAH SBNR	PERATUS
SUDAH BERKAHWIN	76	95%
JANDA	4	5%
JUMLAH	80	100%

JADUAL 4:5 (ii)

JUMLAH TANGGUNGAN PESERTA PERUMAHAN

JUMLAH TANGGONGAN	JUMLAH SEBENAR	JUMLAH DLM PERATUS
1 - 3	8	10
4 - 6	21	26.25
7 - 9	37	46
10 - 12	12	15
13 - 15	2	2.75
JUMLAH	80	100%

Dari jadual 4:5 (ii) didapati, 46% daripada responden mempunyai bilangan tanggungan antara 7 - 9 orang. Ia merupakan golongan majoriti dalam klassifikasi jumlah tanggungan. Fakta ini menunjukkan bahawa kebanyakan daripada peserta perumahan itu mempunyai jumlah tanggungan yang besar dan berat apalagi jika dibandingkan secara relatif dengan purata jumlah pendapatan yang diterima.

Dalam pada itu, 26.25% daripada responden bertanggung antara 4 - 6 orang dan hanya 10% sahaja daripada responden mempunyai tanggungan yang kecil iaitu diantara 1 - 3 orang. Terdapat juga dikalangan peserta perumahan ini mempunyai tanggungan yang besar; iaitu; antara 10 - 12 dan 13 - 15 orang. Namun begitu golongan ini hanya merupakan golongan minoriti yang membentuk 17.5% jumlah responden. Refleksi daripada fakta di atas, menggambarkan taraf sosio-ekonomi peserta perumahan adalah rendah. Ini adalah kerana dengan jumlah tanggungan yang ramai sudah pastilah sebahagian besar daripada pendapatan yang diperolehi itu diperuntukkan bagi menyediakan keperluan asasi 'secara seadanya' seperti makan-minum, pakaian, pelajaran dan lain-lain keperluan yang harus. Secara rationalnya; gambaran sosio-ekonomi yang di ke- 'relasi'kan (co-reletion) antara pendapatan dengan jumlah tanggungan peserta perumahan ini akan menyempitkan lagi peluang untuk memiliki sebuah rumah. Pengkaji-pengkaji yang terdahulu dari ini; seringkali menjadikan sosio-ekonomi sebagai punca kegagalan golongan berpendapatan rendah untuk memiliki sebuah rumah sendiri yang cukup

pensyaratannya. Pengkaji amat bersetuju dengan generalisasi yang dibuat oleh Beyer G H yang berdasarkan pada kajiannya di USA mengatakan;

"It should be quite evident that the percentage of owner occupancy generally increases with increases in the level of family income" ...

"However this generalization does not apply to all communities". (Beyer G H : 1958 : 151)

Kenyataan Beyer ini menunjukkan bahawa bagi setengah-setengah komuniti, pendapatan keluarga bukanlah merupakan satu ukuran mutlak untuk mencapai cita-cita memiliki sebuah rumah. Namun begitu beliau tidak menafikan bahawa pendapatan merupakan satu kriteria untuk mengukur sejauh mana kemampuan seseorang itu untuk memiliki sebuah rumah.

4.2 Kualiti Perumahan Peserta Perumahan Masa Kini

Telah dinyatakan terdahulu dari ini Rancangan Pemulihan dan Penyatuan Tanah ini memerlukan penglibatan dari golongan yang tidak bertanah atau mempunyai tanah yang tidak ekonomik untuk diusahakan. Perlaksanaan Rancangan ini melibatkan proses 'internal-migration' atau migrasi dalaman dan hakikat ini menimbulkan masalah penempatan, dalam konteks masalah perumahan. Dari kajian yang dijalankan pengkaji mendapati, 26% daripada responden yang menyewa dan 21% lagi menumpang di tanah atau rumah saudara mara. Ini bererti mereka dikehendaki membayar sewa rumah. Pun begitu sewa rumah bukanlah merupakan masalah

pokok tetapi yang menjadi persoalan kepada tema kajian ialah pensyaratan atau mutu rumah yang didiami itu. Memang tidak dapat dinafikan bahawa dari segi harga atau kadar sewa adalah rendah. Purata kadar sewa sebuah rumah ialah antara \$25 - \$40 sebulan, berdasarkan kepada jenis, bentuk dan umur rumah tersebut. Hasil kajian memberikan gambaran bahawa peserta perumahan kebanyakannya tinggal di rumah-rumah yang tidak cukup pensyaratannya. Hal ini dapat dilihat dari beberapa aspek tertentu seperti aspek kepadatan, bekalan elektrik dan air serta lain-lain kemudahan prasarana.

4.2.1 KEPADATAN:-

Kesesakan untuk satu-satu kawasan tempat tinggal, merupakan salah satu ukuran yang dapat menentukan kualiti kehidupan dan perumahan di satu-satu kawasan. (Lihat Guttman : 1970 : 41 - 44).

Kesesakan untuk sesebuah rumah dapat dilihat dari segi bilangan isi rumah untuk sebuah rumah dan bilangan penghuni untuk sebuah bilik. Bilangan penghuni sesebuah rumah mempengaruhi kepadatan dalam sesebuah rumahtangga. Penghuni yang ramai akan menambahkan lagi kesesakan dan mengurangkan kebebasan dan keselesaan penghunipenghuninya. Oleh itu; dalam menentukan kepadatan sesebuah rumah,

"The average number of person per room is often taken as the indicator of overcrowding". (Chander R. dalam Tan Soo Hai : 1978 : 8).

Pertubuhan Bangsa-Bangsa Bersatu (PBB) telah mencadangkan kediaman yang baik untuk satu bilik ialah 1.4 hingga 2.3 orang dan mentakrifkan bahawa 3 orang untuk satu bilik ialah sebagai jumlah yang paling rendah bagi menunjukkan kadar kesesakan.

Kesesakan rumah seringkali dihubungkan dengan jumlah bilik dan bilik pula merupakan satu konsep yang mempunyai takrif yang berbagai-bagai. Misalnya, Jabatan Perangkaan Malaysia mentakrifkan bilik sebagai satu ruang yang dimaksudkan untuk kediaman atau tempat tidur yang tertutup dengan dinding atau sekatan yang tetap atau separuh tetap. Bangsa-Bangsa Bersatu pula mentakrifkan bilik sebagai ruang yang terangcum didalamnya, ruang tamu dan juga bilik tidur. (Sulong Muhammad : 1984 : 75). Pun begitu dalam kajian ini, pengkaji akan menggunakan takrif yang dikemukakan oleh Jabatan Perangkaan Malaysia kerana ianya menepati dan 'relevan' dengan konsep bilik yang dipegang atau difahami oleh masyarakat Melayu amnya.

KEPADATAN RUMAH ASAL PESERTA PERUMAHAN

Kepadatan penghuni untuk satu bilik bagi peserta perumahan di rumah yang didiami masa kini adalah tinggi. Secara amnya purata penghuni untuk sebuah bilik adalah 5.5. Ini adalah disebabkan oleh bilangan yang terhad sedangkan bilangan ahli keluarga adalah ramai.

Dari sejumlah 80 orang responden yang di kaji, majoriti (88%) daripada responden tinggal di rumah yang mempunyai satu bilik sahaja, sementara 8% lagi tinggal di rumah yang tidak berbilik langsung dan selebihnya; iaitu (5%); tinggal di rumah yang mempunyai lebih dari sebuah bilik.

(Lihat jadual 4:6 untuk penjelasan lanjut).

JADUAL 4:6

KADAR KEPADATAN RUMAH PESERTA PERUMAHAN

Kepadatan org/bilik	Jumlah r/tangga sebenar	Jumlah dlm %
0 - 2	6	7.5
3 - 4	23	28.75
5 - 6	36	45
7 - 8	15	18.75
Jumlah	80	100

Dari jadual 4:6; majoriti daripada peserta perumahan tersebut tinggal di rumah yang berkepadatan antara 5 - 6 orang sebilik.

Perkara atau kriteria kepadatan per bilik ini penting dalam mengukur kesesakan dalam sesebuah rumahtangga. Ini adalah kerana kepadatan per bilik bukan sahaja menggambarkan kesesakan rumah tetapi juga membawa kesan psikologi, khususnya kepada perkembangan mental dan fizikal kanak-kanak. Walaupun demikian gambaran yang dihasilkan oleh kajian-kajian yang berdasarkan kepada konsep 'bilik' sahaja tidak sentiasa benar.

Jika dipandang sepintas lalu; dari hasil kajian ini; didapati majoriti daripada rumah responden begitu sesak. Namun begitu; fenomena yang wujud tidaklah seperti yang digambarkan. Ini adalah kerana kita menggunakan 'kayu ukur' barat untuk menentukan kepadatan isi rumah di negara ini. Dalam hal seperti ini generalisasi atau teori barat tidak boleh diterima sepenuhnya. Ini adalah kerana bentuk rumah

di barat dan di negara ini jauh berbeza.

Misalnya; di Malaysia, bentuk 'rumah Melayu' biasanya mempunyai ruang tamu, ruang serambi dan ruang tengah (yang disebut sebagai "tengah rumah") yang luas dan boleh digunakan untuk tidur pada waktu malam disamping dijadikan tempat menjalankan aktiviti-aktiviti dalam rumah seperti menjahit, mengayam, membaca, berehat dan sebagainya. Encik Ahmad Adnan; seorang peserta perumahan, mengatakan bahawa walaupun rumahnya hanya mempunyai sebuah bilik sahaja, dengan bilangan isi rumah seramai 8 orang tetapi dia tidak merasakan rumahnya itu sempit kerana bahagian-bahagian lain rumahnya sesuai dan selamat untuk digunakan sebagai tempat tidur atau berehat. Malah beliau membuat satu kenyataan bahawa rumah ~~awam~~ dua bilik adalah lebih sempit jika dibandingkan dengan rumah beliau* yang juga mempunyai 2 bilik. Dalam hal ini, Zaharah Munir mengatakan tentang rumah Melayu;

"The empty space (the hall) would be easily turned into a sleeping room at night whenever there are relatives or friends coming to stay for the night ...
... Sometimes as an alternative for the kitchen, the hall would be also use for receiving women visitors". (Zaharah Munir : 1946/65 : 6)

Kesimpulannya; pada setengah-setengah keadaan konsep bil orang per bilik ini tidak dapat diterima sebagai kayu ukur yang dapat mengukur kepadatan isi rumah.

* Kenyataan Ahmad Sabudin @ Ahmad Adnan; peserta perumahan; dalam temubual dengan pengkaji pada 30hb Mei, 1984 di rumahnya di Spg. Kerayong.

Di satu pihak yang lain, mengakui bahawa kesesakan rumah merupakan salah satu daripada beberapa masalah yang dihadapi. Dengan bertambahnya jumlah bilik bukan sahaja dapat mengurangkan kadar kesesakan tetapi juga akan dapat memberikan 'privacy' kepada penghuninya. Ini adalah kerana 'privacy' amat penting dalam proses perkembangan mental bagi kanak-kanak sekolah dan juga anak-anak yang sedang meningkat remaja.

4.2.2 Kemudahan-Kemudahan Asasi

Bekalan Elektrik dan Air Paip

Bekalan elektrik dan air paip merupakan perkara penting, malah dianggap sebagai sebahagian daripada kemudahan asasi yang dapat menentukan taraf kehidupan penduduk sesebuah kawasan atau pun penghuni sesebuah rumah tangga. Sebagai sebuah negara yang sedang membangun, tidak semua orang dapat menikmati hasil pembangunan ini dengan mudah dan sempurna kerana kemudahan asasi ini amat terhad khasnya di kawasan-kawasan pedesaan.

Dari sejumlah 80 orang responden yang dikaji, didapati 58% (47 buah rumah tangga) mendapat bekalan air paip dan bakinya; 42% lagi mendapatkan bekalan air dari perigi. Seperti yang telah dinyatakan terdahulu dari ini, tidak semua orang mendapat bekalan air paip ini dengan mudah dan sempurna. Hakikat ini terbukti apabila didapati daripada 47 buah rumah tangga yang mendapat bekalan air paip hanya 38% sahaja (18 buah rumah tangga) memiliki paip sendiri; dan 62% lagi mendapat bekalan air tersebut dari rumah-rumah jiran atau pun berkongsi dengan

beberapa orang jiran di kawasan tersebut.

Dari segi kemudahan bekalan elektrik, didapati bilangan responden yang dapat menikmati kemudahan ini adalah sederhana. Daripada 80 orang responden, 69% (55 buah rumah tangga) daripada menerima kemudahan api elektrik dan selebihnya, 31% (25 buah rumah tangga) lagi menggunakan kaedah lain untuk mendapatkan bekalan api.

Dari fakta tersebut, satu kesimpulan dapat dibuat; bahawa sebahagian besar daripada responden dapat menikmati kemudahan bekalan air dan api elektrik tetapi cara pembekalannya masih belum sempurna.

Kekurangan dalam kemudahan asasi ini menggambarkan taraf atau mutu kehidupan peserta perumahan masih lagi berada di peringkat yang rendah dan pemindahan atau penempatan semula masyarakat (komuniti) ini ke Rancangan Perumahan tersebut akan dapat menyelesaikan masalah ini justru itu juga memperbaiki mutu kehidupan peserta.

4.2.3 Kemudahan Tandas

Perlu dinyatakan di sini bahawa kepentingan lain selain dari keperluan asasi dan kesesakan rumah ialah sistem penajisan. Sistem penajisan yang sempurna selain daripada memberi kemudahan kepada penghuni, ia juga mempunyai kesan langsung terhadap kesihatan dan keadaan persekitaran kerana sistem pembuangan najis yang tidak sempurna dan teratur boleh menimbulkan penyakit taun dan lain-lain kemudaratan.

Peri pentingnya tandas dalam kehidupan seharian manusia maka,

Bangsa-Bangsa Bersatu telah mengesyorkan supaya penggunaan tandas dari apa jenis sekali pun digunakan sebagai penunjuk kualiti bagi

seluruh negara. Seperti di Malaysia, 79.9% daripada tempat-tempat kediaman persendirian yang didiami mempunyai kemudahan tandas. Peratus bagi kawasan dalam bandar ialah 94.3% dan luar bandar 75.4%. (Chander R, Fernandez DZ, Rabieyah Othman Mat : 1978 : 11)

Namun begitu dari sejumlah 80 orang responden yang dikaji, tidak ada sebuah pun rumah tangga peserta perumahan yang menggunakan sistem 'flush' atau 'pam'; 51% (41 buah) menggunakan tandas lubang dan selebihnya iaitu 34% (27 r/t) menggunakan "cara lain".

Ini bererti, sekiranya tandas pengalir (flush system) dianggap sebagai kemudahan tandas moden, ini bererti tiada seorang pun daripada 80 orang responden yang dikaji menggunakan kemudahan tandas seumpama itu.

4.3

Kesimpulan

Dari hasil kajian terhadap 3 komponen kemudahan asasi itu tadi, jelas memperlihatkan bahawa, kemudahan-kemudahan yang diperolehi oleh responden di kawasan kediaman atau di dalam rumah tangga sendiri masih berada di tahap yang paling minima. Dengan ertikata yang lain, rumah yang didiami oleh mereka itu masih belum cukup pensyaratan perumahan. Secara relatifnya, mutu kehidupan responden ini akan bertambah baik sekiranya mereka berpindah ke Rancangan Perumahan itu nanti. Namun permasalahan yang dihadapi kini ialah mereka enggan menerima kunci rumah masing-masing Kenapa?

BAB 5

KUALITI PERUMAHAN : SATU ANALISA

5.0 PENGENALAN

Glenn H. Beyer, seorang proffessor dalam bidang perumahan, juga selaku Pengarah Pusat Penyelidikan Perumahan di Universiti Cornell USA mengatakan bahawa:-

"One of the most important measures of the quality of the supply is the physical condition of its house Unfortunately the measures that exist for determining the condition of housing, by itself are seriously lacking". (Beyer G. H : 1958 : 39-40)

Dari kenyataan Glenn membuktikan bahawa ukuran yang paling penting dalam menentukan kualiti perumahan ialah keadaan fizikal rumah itu sendiri. Ini membawa maksud; aspek-aspek yang harus ditekankan ialah dari sudut struktur binaan, disamping beberapa faktor lain seperti saiz, jenis, umur, hubungan kejiranan dan keadaan persekelilingan.

namun begitu terdapat beberapa masalah dalam usaha menilai kualiti rumah; kerana kaedah dan ciri yang dapat digunakan untuk mengukurnya itu masih kabur dan tidak ada kayu ukur yang specific (tertentu) yang boleh dijadikan panduan bagi menilai standard sesebuah rumah itu dalam menentukan samada ianya memenuhi pensyaran atau pun tidak.

Hakikat peri pentingnya aspek-aspek tersebut dinyatakan pula oleh

Wallace Smith apabila beliau membuat kenyataan berbunyi;

"Housing economics involves an investigation to many physical, social and psychological dimensions which the housing commodity public. (Smith W.F. : 1970 : 10).

Dengan ertikata yang lain; Wallace mengakui bahawa keadaan fizikal, sosial dan psikologi perlu dititikberatkan kerana hal-hal yang sebegini boleh mempengaruhi tingkah laku masyarakat atau pembeli rumah dalam membuat keputusan, samada menerima atau sebaliknya rumah yang ditawarkan atau yang dipasarkan. Oleh kerana pentingnya perkara-perkara tersebut dalam mempengaruhi permintaan dan penawaran terhadap rumah-rumah yang dibina, maka Wallace telah meletakkan elemen-elemen tersebut ke dalam "ekonomik perumahan" atau "housing economic".

5.1 KUALITI PERUMAHAN DI RANCANGAN FELCRA : PUNCA MASALAH?

Adapun masalah utama yang timbul di Rancangan Perumahan FELCRA Lembah Kesang ini ialah keengganan peserta perumahan menerima kunci rumah masing-masing. Ianya dikatakan berpunca dari kecacatan atau rendahnya kualiti fizikal pembinaan rumah tersebut. Hakikat ini menyebabkan Rancangan RPSRD tergendala, justeru itu memperlambatkan lagi proses pembangunan dan matlamat menyusun semula masyarakat desa.

5.2 FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI KECACATAN RUMAH

Projek ini mula diusahakan pada bulan April 1982, dengan kos kontrak 2.8 juta ringgit yang telah dipersetujui bersama antara kontraktor

dan PKNM; yang bertindak selaku **penyelaras** projek dan juga jurutera perunding. Sebagai sebuah badan yang menjalankan **dwi-tugas**, sudah tentulah PKNM mempunyai tanggungjawab yang besar; diantara lainnya ialah menentukan bahawa projek berjalan lancar dan memastikan bangunan yang dibina itu memenuhi syarat-syarat pelan dan perjanjian yang telah dipersetujui bersama. Disamping itu juga PKNM turut bertanggungjawab mengawasi perjalanan projek supaya berjalan lancar dan dapat disiapkan mengikut ketetapan jadual.

5.2.1 Kontraktor dan Pemasalahannya

Mengikut ketetapan jadual projek ini siap pada 15hb Oktober 1983, tetapi pihak kontraktor gagal berbuat demikian; Sebaliknya; projek itu dikatakan selesai kerja pembinaannya pada Disember, 1983 iaitu dua bulan lewat dari tempoh yang dijadualkan.

Kegagalan ini disebabkan oleh beberapa masalah teknikal yang tidak dapat dielakkan. Sehingga kajian ini dijalankan, malah ketika ianya ditulis, didapati hanya 90% sahaja daripada projek tersebut siap pembinaannya. Namun demikian pihak kontraktor mendakwa; kerja-kerja pembinaan telah selesai, cuma kerja memasang cermin tingkap sahaja yang terpaksa ditangguhkan bagi mengelakkan kecurian dan kerosakan. Pihak kontraktor berjanji akan memasangnya apabila hari penyampaian kunci ditetapkan.

Dalam temubual pengkaji dengan pihak kontraktor, didapati bahawa masalah kecacatan rumah yang timbul ini adalah disebabkan oleh

beberapa faktor yang berantailan antara satu sama lain. Antaranya ialah:-

a) Pengaruh Cuaca

Ketibaan musim tengkujuh yang panjang menyebabkan projek tersebut tergendala buat sementara waktu dimana pada musim tersebut, usaha membekalkan bahan-bahan binaan tidak dapat dilakukan kerana jalan masuk ke kawasan projek tidak boleh dilalui langsung oleh kenderaan bermotor apa lagi bagi kenderaan berat yang bermuatan.

Dengan erti kata yang lain infrastruktur yang tidak memuaskan menyebabkan projek tersebut terpaksa bergantung kepada keadaan cuaca untuk menjalankan sebarang usaha pembinaan.

b) Kekurangan tenaga kerja

Adalah diketahui umum negara kita sedang mengalami masalah kekurangan tenaga manusia yang terlatih dalam bidang industri binaan. Ini disebabkan oleh kadar pertumbuhan sektor binaan begitu pesat sekali; iaitu dengan purata 10% setiap tahun, tetapi bilangan tenaga mahir disetiap peringkat dalam industri binaan adalah jauh berkurangan.

Mengikut laporan Lembaga Pengajian bagi mengkaji penubuhan Rancangan Ijazah Sarjana Muda Seni Bina USM, (1983); mengatakan bahawa keperluan arkitek sehingga 1990 adalah 1370 orang. Walau bagaimana pun keluaran lulusan dalam bidang ini oleh UTM dan ITM dalam satu jadual arkitek yang ada dianggarkan 1080 orang. Ini bererti kita sedang mengalami kekurangan tenaga mahir.

Selain daripada kekurangan tenaga mahir seperti arkitek, jurutera

dan sebagainya, terdapat juga keperluan tenaga mahir yang mempunyai pengetahuan dan pengalaman yang luas dalam proses membangunkan rancangan projek ke dalam bentuk pembangunan fizikal. Golongan ini termasuklah Pegawai Pembangunan, Pengurus Projek, Juruteknik, buruh mahir dan buruh separuh mahir. Kemahiran mereka ini amat diperlukan untuk mengisi kekosongan dan kekosongan tersebut tidak sesuai atau tidak boleh diisi secara sembarangan kerana ini boleh menimbulkan masalah khasnya masalah kualiti perumahan.

Berbalik kepada masalah perumahan di Rancangan Perumahan FELCRA Lembah Kesang. Adapun masalah utama yang menyebabkan fenomena kerendahan kualiti rumah ini ialah kekurangan tenaga kerja. Masalah ini timbul apabila pihak kontraktor tidak dibenarkan meng 'sub-contract' kan projek tersebut kepada pemborong bukan bumiputera. Ini adalah bertujuan untuk mengekalkan taraf 'pemaju bumiputera', yang mana mereka disyaratkan mengambil pekerja yang majoritinya terdiri dari kaum bumiputera. Berdasarkan pada hakikat ini, pihak kontraktor terpaksa menarik balik bahagian yang telah di 'sub-contract'kan kepada pemaju bukan bumiputera; atau; jika ia tidak berbuat demikian, "taraf pemaju" bumiputera akan ditarik balik.

Penguatkuasaan syarat ini menyebabkan kontraktor memberhentikan 36 orang pekerja bukan bumiputera yang mahir dan separuh mahir. Pada masa projek ini sedang dijalankan, perkembangan industri di Malaysia secara amnya, dan di Jasin khususnya begitu pesat. Di Jasin sahaja, pada masa yang sama, terdapat 13 buah projek rumah awam sedang dalam

proses perlaksanaan; maka sudah tentulah permintaan terhadap tenaga kerja binaan samada yang mahir atau separuh mahir begitu tinggi.

Hal ini menyebabkan pihak kontraktor menghadapi masalah untuk mendapatkan tenaga kerja khasnya dari kalangan bumiputera sendiri.

Selain daripada masalah mendapatkan tenaga kerja, pihak kontraktor juga menghadapi masalah menentukan 'upah' kepada tenaga kerja yang tidak mahir ini. Ini adalah kerana; seperti kenyataan yang dibuat oleh Graeme Thiedeke;

"Labour in devoloping countries is often not cheap when considered in terms of out put and skills..." (Thiedeke G. : 1979 : 118)

Selain daripada sebab permintaan yang tinggi di kalangan tenaga kerja binaan, kekurangan tenaga kerja ini lahir dari kesan penghijrahan tenaga kerja Malaysia ke negara-negara jiran terutamanya ke Singapura. Adalah dianggarkan, 50,000 rakyat Malaysia menjadi pekerja buruh binaan di negara asing. (Utusan Malaysia : 2 Nov 1980).

Tempoh kontrak yang semakin hampir disamping menghadapi masalah kekurangan tenaga kerja menyebabkan pihak kontraktor mengambil anak-anak muda dari kampung yang berhampiran yang kebanyakannya terdiri dari pelajar-pelajar sekolah menengah yang sedang menjalani cuti persekolahan atau sedang menunggu keputusan peperiksaan, serta beberapa orang penuntut-penuntut dari Institusi Kemahiran Mara (IKM) yang sedang bercuti, dan ditugaskan membuat praktikal; bekerja di tapak projek tersebut. Hal ini menjejaskan mutu pembinaan rumah, kerana

kerja-kerja seperti meleper lantai, dinding, memasang alang-alang (beam), menyiapkan longkang rumah dan apron yang sepatutnya dilakukan oleh pekerja mahir telah diserahkan kepada tenaga kerja yang tidak mahir dan kurang berpengalaman dalam bidang binaan. Kesannya, kerja-kerja itu menjadi tidak kemas dan kasar pembinaannya.

Memburukkan lagi keadaan apabila pihak kontraktor menggunakan beberapa unit rumah yang telah selesai pembinaannya untuk menyimpan bahan-bahan binaan seperti simen, besi paip, batu marmar dan lain-lain alat binaan di dalam rumah tersebut hingga menyebabkan ia mengalami kerosakan dan terlalu kotor penyudahannya.

Jika mengikut syarat kontrak, tempat tinggal bagi pekerja adalah bangsal dan tempat menyimpan barang-barang adalah setor; dan ianya telah diperuntukkan, di bawah tajuk "preliminaries". Dalam perkara ini Ray Robinson mengatakan;

" ... before building work can even start, various preliminaries task need to be carried out". (Robinson R. : 1979 : 61)

Seandainya kontraktor tidak menggunakan peruntukkan ini; pihak penyelaras dalam konteks ini PKNM; bolehlah memotong peruntukkan ini dari jumlah peruntukkan kontrak. Namun begitu pihak PKNM tidak mengambil sebarang tindakan dalam hal ini kerana pihak kontraktor telah mengemukakan alasan bahawa nilai kontrak ini terlalu murah dan pihaknya tidak dapat menyediakan kemudahan tersebut kerana keuntungan yang diperolehi adalah di peringkat paling minima.

c. Kurang Pengalaman

Tidak dapat dinafikan bahawa beberapa masalah yang dinyatakan di atas adalah berpunca dari kurangnya pengalaman di pihak kontraktor dalam mengendalikan projek terutamanya dalam menetapkan harga kontrak, menentukan jadual kerja dan lain-lain perkara yang berkaitan dengannya.

Dalam konteks menetapkan jadual kerja, pihak kontraktor hanya mengambil tempoh 1 tahun 6 bulan sahaja sedangkan ia terpaksa menyediakan tapak perumahan seluas 50 ekar dan membina 150 unit rumah sesebuah. Dan ini bukanlah satu kerja yang mudah dan boleh dilakukan dalam masa yang begitu singkat.

Dari aspek nilai kontrak pula; pihak kontraktor bersetuju menyiapkan projek tersebut dengan kos kontrak bernilai 2.8 juta ringgit termasuk kerja-kerja tanah. Nilai ini sebenarnya bukanlah satu nilai yang tinggi. Ini adalah kerana, kerja menyediakan tapak projek sahaja memakan belanja sebanyak \$540,000;* dan bakinya 2.26 juta itulah digunakan untuk membina 150 unit rumah sesebuah. (Sila rujuk pelan yang dilampirkan untuk gambaran jelas tentang bentuk dan keluasan rumah). Dengan ertikata lain, setiap unit rumah itu bernilai \$15,066/=. (lebih kurang \$15,000 sahaja).

d. Sistem Tender

Sistem tender juga secara tidak langsung memainkan peranan penting dalam menentukan jaya gagalnya sesebuah projek.

* Temubual pengkaji dengan Encik Shuib b. Abdul Rahman - Pegawai Daerah Jasin pada 2hb Oktober, 1984.

Berdasarkan pada perkembangan industri binaan di Malaysia dewasa ini, satu hipotesis telah dibuat; iaitu masalah silap nilai projek bukanlah disebabkan oleh kurangnya pengalaman pihak kontraktor sahaja tetapi dipengaruhi juga oleh sistem tender.

Pihak-pihak yang menawarkan tender seringkali membuat pengakuan bahawa tender tidak semestinya diberikan kepada kontraktor yang menawarkan harga yang terendah; tetapi sebaliknya akan mempertimbangkan beberapa perkara lain seperti prestasi pemaaju, jumlah pusingan modal dalam syarikat serta keupayaan mentadbir atau melaksanakan projek berdasarkan pada kehendak badan yang menawarkan tender tersebut. Namun begitu lazimnya, pemaaju perumahan yang menawarkan nilai kontrak yang terendahlah yang selalu terpilih. Justru itu didapati pemborong-pemborong akan menawarkan nilai kontrak yang serendah mungkin.

Dengan ertikata yang lain, berlakulah potong memotong dalam harga tender hingga menimbulkan pertandingan yang tidak sihat. Apabila tender itu jatuh ke tangan pemborong yang rendah nilai tendernya, maka dalam melaksanakan projek itu ia akan cuba meminimakan kos pembinaan untuk mendapatkan sedikit keuntungan. Kesannya, rumah yang dibina selalunya tidak memenuhi syarat perumahan dan juga syarat kontrak, sebagaimana yang dinyatakan oleh Robert Taggart;

" we consider that the chief weakness of public housing to be as the following
.... A failure to take advantage of cost reduction methods of construction which could be carried out without any real loss in quality ... (Taggart R. & 1970 : 33)

Hakikat kenyataan di atas cuba menerangkan bahawa pihak pemaju perumahan biasanya gagal untuk meminimalkan kos kontrak tanpa mengurangkan kualiti rumah yang dibina. Ini merupakan satu kelemahan yang paling lazim dilakukan oleh pihak pemaju yang boleh memberikan kesan negatif terhadap kualiti rumah yang dibina dan akhirnya boleh menimbulkan rasa tidak puas hati atau konflik di kalangan pihak-pihak yang terlibat dan rentetan dari itu, menimbulkan pelbagai masalah lain yang berhubungan dengannya.

Satu kesimpulan yang dapat dibuat di sini ialah sistem open tender ini mempunyai kesan yang besar dalam menentukan mutu pembinaan rumah; walaupun hakikat ini sukar untuk diakui, kerana kesannya hanya dapat dilihat secara tidak langsung.

5.3 KECACATAN PERUMAHAN DARI SEGI KUALITI PEMBINAAN

Rata-rata peserta perumahan berpuas hati dengan bentuk dan se-
rumah yang dibina; tetapi; mereka tidak dapat menerima hakikat
kecacatan atau kerendahan mutu binaan rumah mereka. Adapun kecacatan
rumah yang dimaksudkan ialah; pembinaan yang kasar penyudahannya,
kekurangan alatan yang sepatutnya ada dan tertera di dalam pelan,
rendahnya mutu binaan yang digunakan dan penyudahan kerja yang sangat
kotor.

Hasil kajian menunjukkan bahawa daripada 150 orang peserta perumahan
yang ada; 147 daripadanya melaporkan berbagai-bagai jenis kecacatan
rumah masing-masing. Hanya 3 orang sahaja yang tidak mempunyai
sebarang masalah mengenai rumah mereka; seolah-olah rumahnya itu
lengkap dan sempurna penyudahannya. Pengkaji kemudiannya mengambil
inisiatif sendiri untuk melawat ke rumah-rumah tersebut, dan hasil
lawatan menunjukkan bahawa ianya juga mengalami kecacatan yang
kurang sama sepertimana yang dihadapi oleh peserta-peserta yang lain.
Ini bererti, tidak ada sebuah rumah pun daripada 150 buah rumah yang
benar-benar sempurna binaannya.

Pun begitu, pengkaji tidak menafikan bahawa daripada 150 buah unit
rumah tersebut, 50 unit rumah yang pertama mengalami kecacatan yang
sedikit berbanding dengan 100 unit rumah yang berikutnya. Maksudnya;
rumah di Lot 1 hingga ke lot 50 mengalami kerosakan yang sedikit
berbanding dengan rumah-rumah yang lain. Ini adalah kerana 50 unit
rumah pertama itu di 'sub-contract'kan kepada kontraktor bukan bumi-
putera yang mahir dan berpengalaman dalam bidang binaan. Pun begitu,

usaha tersebut terpaksa dihentikan kerana pihak kontraktor terikat dengan syarat "taraf pemaju bumiputera".

5.3.1 ANALISA KECACATAN/KERENDAHAN MUTU PERUMAHAN

(a) PARIT/LONGKANG

Analisa laporan kecacatan rumah menunjukkan bahawa kecacatan yang paling lazim dan disedari oleh kebanyakan peserta ialah kecacatan dibahagian luar rumah, dalam konteks ini; kecacatan parit atau longkang. Dari hasil kajian didapati 83 daripada 150 yunit rumah; atau 53.33% rumah yang dibina tidak sempurna pemasangan longkangnya. Tanda-tanda kecacatan tersebut ialah; didapati longkang-longkang tersebut tidak berfungsi sebagai penyalir air ke parit-parit besar. Ini disebabkan oleh pemasangan longkang yang tidak dilakukan dengan teliti; di mana longkang tersebut tidak mempunyai kecuraman atau kecondongan yang setara pada peringkat-peringkat tertentu. Seperti contoh; bahagian pangkal longkang didapati lebih dalam atau rendah daripada bahagian hujungnya. Dengan ini air di dalam longkang tersebut tidak dapat mengalir dengan sempurna ke parit besar sebaliknya ia bertakung di dalam longkang itu. Sekiranya air terlalu banyak, ia mengalir ke halaman rumah dan bukan ke tempat yang sepatutnya. Hal ini menimbulkan rasa tidak puas hati di kalangan peserta perumahan tersebut.

Selain daripada itu terdapat juga longkang-longkang yang tidak dipasang dengan betul sehingga menyebabkan beberapa bahagian daripada longkang tersebut tercabut dari tempat letak asalnya. Keadaan ini

bertambah buruk apabila ianya tidak diperbetulkan dengan segera hingga menimbulkan kerosakan di bahagian lain rumah tersebut, seperti "kaki lima" mengalami keretakan kerana apabila hujan, tanah di bahagian longkang yang tercabut itu terhakis hingga mewujudkan ruang di bahagian bawah kaki lima rumah tersebut dan hal ini menyebabkan ianya mengalami beberapa keretakan yang serius. Dalam pada itu, beberapa bentuk kecacatan yang lain seperti parit yang tidak sempurna penyudahan; atau dengan erti kata yang lain kerja-kerja membina parit hanya dibuat separuh jalan sahaja, dan terdapat beberapa unit rumah yang tidak mempunyai sistem perparitan langsung. Pun begitu bentuk kecacatan seperti ini jauh lebih kecil jumlahnya daripada kecacatan yang telah dinyatakan terdahulu dari ini. Mengikut laporan 2 daripada 150 yunit rumah (2.5%); mengalami sistem perparitan yang tidak sempurna pembinaannya dan 2 yunit lagi (1.5%) tidak langsung mempunyai sistem parit seperti yang seharusnya.

b. BUMBUNG

Dalam mengukur persyaratan sesebuah rumah, bumbung merupakan bahagian yang penting. Ini sesuai dengan konsep fungsi asal rumah, iaitu melindungi penghuninya dari berbagai ancaman terutama sekali, ancaman cuaca. Justru itu rumah telah dikonsepsikan sebagai tempat 'berteduh' terutamanya di kalangan masyarakat Melayu. Pun begitu seringkali berlaku rumah-rumah yang dibina tidak memenuhi persyaratan ini. Di Rancangan Perumahan FELCRA Lembah Kesang ini, didapati 36 yunit

atau 26% daripada 150 yunit rumah mengalami kebocoran. Dan menurut Encik Mohd Ali Subari, Pengurus FELCRA Lembah Kesang dalam temubualnya dengan pengkaji mengatakan; "adalah dijangkakan kadar kecacatan bumbung itu mungkin meningkat jika rumah tersebut telah didiami nanti. Ini adalah kerana terdapat beberapa orang peserta perumahan yang tidak dapat melaporkan kecacatan rumah masing-masing, disebabkan tiada peluang untuk berada di rumah tersebut pada masa hujan atau sejurus selepas hari hujan untuk mengesan kebocoran bumbung di rumah mereka."

c. SILING

Di negeri yang beriklim panas seperti Malaysia ini siling memainkan peranan penting dalam mengurangkan haba di dalam rumah. Siling, selain daripada berfungsi sebagai penyerap haba, pemasangan yang teliti dan sempurna boleh mencantik dan memperkemaskan lagi bahagian dalam rumah.

Di Rancangan Perumahan Lembah Kesang ini terdapat rumah-rumah yang pemasangan silingnya tidak memuaskan. Sebagai bukti didapati 21 yunit atau 14% daripada rumah di Rancangan tersebut mengalami kecacatan seperti itu. (Lihat Jadual 5:1)

JADUAL 5:1

JENIS DAN JUMLAH KECACATAN SILING

JENIS KECACATAN	JUMLAH SEBENAR	JUMLAH DIM PERATUS
Siling mengeledung	11	52
Siling retak/pecah	8	38
Tidak sempurna pemasangannya	1	5
Tidak bersiling	1	5
Jumlah	21	100

Walau pun kecacatan ini tidak membahayakan keselamatan penghuni, tetapi dari aspek yang lain ia boleh menimbulkan rasa tidak puas hati dikalangan peserta akibat dari ketakemasan sebahagian daripada komponen rumah tersebut yang tidak seharusnya berlaku dan diterima.

d. PENDAWAIAN/WIRING

Analisa kajian menunjukkan bahawa 33 atau 22% daripada unit-unit rumah mempunyai sistem pendawaian yang tidak sempurna dan membahayakan. Daripada jumlah kecacatan tersebut didapati 55% adalah dalam bentuk ketiadaan wayar bumi dan 30% tidak mempunyai "circuit breaker". Kedua-dua perkara ini merupakan komponen penting dalam sistem pendawaian sesebuah rumah tangga. (Lihat jadual 5:2 untuk maklumat lanjut)

JADUAL 5:2

BENTUK DAN JUMLAH KECACATAN DALAM SISTEM
PENDAWAIAN

Jenis Kecacatan	Jumlah Sebenar	Jumlah Dlm %
Tidak ada wayar bumi	18	55
Tidak ada 'circuit breaker'	10	30
Tidak siap	2	6
Tidak kemas pemasangannya	3	9
Jumlah	33	100

Perlu dinyatakan di sini bahawa pendawaian merupakan aspek penting yang patut diberikan perhatian yang serius oleh mana-mana pihak pada bila-bila masa. Ini adalah kerana pendawaian boleh mendatangkan faedah yang besar apabila ia dikerjakan dengan sempurna, tetapi boleh juga mendatangkan bencana kepada nyawa dan harta benda jika ianya tidak dikendalikan dengan sewajarnya. Justru itu dalam menilai 'standard' sistem pendawaian ini, beberapa kriteria perlu diberikan perhatian seperti pemasangan wayar bumi dan 'circuit breaker' disamping memastikan bahawa cara pemasangan dilakukan kemas dan sempurna. Ini adalah kerana setiap bahagian atau alat elektrik itu mempunyai fungsi keselamatannya yang tersendiri; sebagai contoh; fungsi 'circuit breaker' seperti yang dinyatakan oleh Steven James Lee;

"The electrical wiring that travels through the walls and ceiling of a house is divided into circuits. Each circuit is protected by its own fuse or circuit breaker.

There are generally a panel box, the purpose of which is to centrally contain these fuses or circuit breakers. In case too many appliances are on the same circuit or if bare electric wire are touching due to problem such as worn insulation, a fuse or a circuit breaker will blow. This means that the circuit will be interrupted, and electric current will not pass through the wires, until either the problem is corrected or the circuit is reset. Without such safety devices, the hazard of an electrical fire exist". (James L.S : 1978 : 38).

Kenyataan Steven cuba menjelaskan peri pentingnya 'circuit breaker' sebagai alat yang berfungsi menyekat pengaliran arus elektrik apabila berlakunya kerosakan di mana-mana bahagian pendawaian yang boleh menyebabkan berlakunya kebakaran. Pun begitu, 'circuit breaker' ini tidak boleh berfungsi dengan sempurna tanpa adanya wire bumi atau 'earth'.

Di Rancangan Perumahan Lembah Kesang ini, daripada 33 buah yunit rumah yang dilaporkan mengalami kecacatan dari aspek pendawaian, didapati 55% (18 yunit) tidak mempunyai wire bumi. Sedangkan telah dinyatakan terdahulu dari ini bahawa wayar bumi merupakan element atau komponen yang paling penting dalam sistem pendawaian bagi sesebuah bangunan. Lain-lain jenis kecacatan ialah; pemasangan yang tidak sempurna, kerja-kerja pendawaian tidak mengikut kehendak pelan dan penggunaan bahan-bahan yang rendah mutunya seperti wayar yang sudah koyak penyalut getahnya; di mana ianya boleh membahayakan pengguna nanti. Walau bagaimana pun jenis kecacatan ini merupakan peratusan yang kecil sahaja berbanding dengan kecacatan lain.

e. DINDING DAN LANTAI

Dinding dan lantai mempunyai beberapa fungsi, yang di atasnya ialah;

"they do not serve merely as background
for furniture but also provide insulation,
house barrier and some fire protection" (James L.S
: 1978 : 38)

Hasil kajian mendapati 25.33% (38 yunit rumah) mengalami kecacatan

pada bahagian dinding sementara 16.6% (25 yunit) lagi mengalami kecacatan pada bahagian lantai.

Kecacatan dinding merupakan keretakan yang menghodohkan dan dalam jangka masa panjang ianya boleh menyebabkan berlakunya keretakan yang lebih serius lagi. Adalah dipercayai, kecacatan ini disebabkan oleh teknik penggunaan bahan binaan yang tidak betul disamping kurangnya tenaga kerja mahir yang melakukan kerja-kerja tersebut. Komposisi pasir dan simen yang tidak mengikut nisbah atau kadar yang sewajarnya; di mana kadar pasir melebihi kadar simen menyebabkan plaster dinding itu mengalami keretakan. Disamping itu penggunaan batu 'hollow block' dan perletakan batu tersebut tanpa ketelitian merupakan kemungkinan-kemungkinan menyebabkan keretakan dinding. Hakikat ini dinyatakan oleh Steven;

"Cracks in walls, common in buildings usually because of the foundation settling". (James L. S. : 1978 : 39)

Lain-lain bentuk kecacatan pada bahagian dinding dan lantai ini ialah; kerja-kerja meleper yang tidak kemas dan kasar penyudahannya sehinggalah menjadikan permukaan lantai itu tidak rata. Namun begitu kecacatan ini merupakan bilangan yang banyak terdapat di rumah responden; tetapi tidak dilaporkan.

Kesimpulan yang dapat dibuat dari analisa kecacatan fizikal rumah-rumah yang dibina ini adalah berpunca dari beberapa faktor; yang diantaranya ialah kurangnya pengawasan di pihak penyelaras dan

pemborong disamping kurangnya pengalaman dan kemahiran serta pengetahuan yang meluas tentang senibina di kalangan buruh binaan.

FAKTOR SAMPINGAN KEENGGANAN PESERTA MENERIMA KUNCI RUMAH MASING-MASING

Walau pun kerendahan mutu binaan merupakan faktor utama timbulnya masalah keengganan peserta perumahan menerima kunci rumah masing-masing; tidak dinafikan bahawa terdapat faktor-faktor lain yang mempengaruhi peserta dalam membuat keputusan terhadap masalah yang dihadapi oleh mereka. Diantaranya ialah:-

Kemudahan Prasarana:-

Lokasi tapak perumahan adalah terpencil, dan terletak kira-kira 2½ batu dari jalanraya utama yang menghubungkannya dengan dua buah pekan utama iaitu Pekan Jasin dan Merlimau. Kedudukan yang terpencil ini sudah pasti memerlukan kemudahan prasarana yang sewajarnya seperti jalanraya, bekalan air paip, elektrik dan lain-lain kemudahan sosial seperti jalanraya dan sekolah. Kemudahan-kemudahan ini penting dalam usaha untuk membangunkan sesebuah komuniti; di mana salah satu daripada faktor yang menentukan kesempurnaan dan kesejahteraan hidup sesebuah komuniti itu ialah adanya faktor "self sufficiency". Justru itu, kemudahan asas ini perlu diberikan perhatian yang serius dalam membuat perancangan untuk membangunkan atau memperbaiki taraf hidup mereka.

Dalam projek Perlaksanaan Rancangan Penempatan Semula Rakyat Desa ini,

terdapat peruntukan kerajaan untuk kemudahan prasarana. Tetapi malangnya perlaksanaan projek tersebut tidak diselaraskan dengan tempoh siapnya pembinaan rumah-rumah tersebut. Dari kaedah temubual yang tak formal dengan beberapa orang responden; diketahui bahawa kelewatan penyediaan prasarana adalah diantara sebab-sebab sampingan mengapa timbulnya masalah perumahan di Rancangan Felcra Lembah Kesang ini.

Kelemahan ini terbukti jika diteliti jadual perlaksanaan projek; khasnya dalam konteks penyediaan prasarana. (Rujuk jadual di bawah ini)

JADUAL 5:3

JADUAL RANCANGAN PERLAKSANAAN PRASARANA

PROJEK	Agensi Pelaksanaan	Jadual Siap
1. Mengetar dan meluruskan jalan masuk termasuk penyediaan pembentung	JKR	Pertengahan 1985
2. Bekalan elektrik - pembinaan pencawang tambahan	LLN	Sept. 1985
3. Bekalan Air paip - pembinaan tangki tadahan air dan sistem paip air retukulasi	LAM	Nov 1985
4. Pembesaran sekolah - tambahan 5 buah bilik darjah dan kantin	Jbt. Pelajaran JKR	Akhir 1984
5. Pembinaan balairaya dan gerai	Pejabat Kemajuan Negeri	Pertengahan 1985

Sumber: Laporan Unit Perancang dan Penyelaras Negeri Melaka, Ogos, 1984 dalam Laporan Rancangan Penyusunan Semula Rakyat Desa di Jasin Melaka.

Jadual pelaksanaan rancangan prasarana memperlihatkan ketidak selarasan jadual dengan pelaksanaan dalam beberapa buah projek. Seharusnya projek-projek tersebut siap selaras dengan selesainya projek pembinaan 150 buah yunit rumah peneroka. Dalam hal ini pengkaji bersetuju dengan kenyataan yang dibuat oleh Tan Soo Hai mengenai proses pelaksanaan projek bagi penempatan semula komuniti 'tani ladang' di mana antara lainnya dalam tulisan beliau menyatakan:-

"While clearance of the forest is proceeding, the main access road is constructed and the site for the village is selected. This is followed by preparation of the layout for the village based on which the subdivision of the residential lot will be undertaken followed by the construction of the houses. Internal road in the village as well as primary schools, clinics, shopping centres, bus station, police station, post office, community centres and so on are constructed simultaneously. When all the construction works have been completed the settlers are brought in and allocated their homes" (Tan Soo Hai : 1975 : 78)

Kesimpulan yang dapat diambil dari kenyataan Tan Soo Hai, ialah, kemudahan prasarana dan kemudahan sosial perlulah diwujudkan terlebih dahulu sebelum menempatkan peserta-peserta tersebut ke rumah masing-masing. Ini adalah kerana; menurut Tan Soo Hai lagi;

".... and rural settlement built aspect of the land clearance and settlement schemes involving agricultural development programmes normally located in newly cleared jungle land" (Tan Soo Hai : 1975 : 77)

Dengan ertikata yang lain, sebagai sebuah kawasan perumahan yang baru dibuka dengan kedudukannya yang terpencil dari komuniti yang lain; maka sudah seharusnya program projek penempatan peneroka dilakukan secara menyeluruh. Projek tersebut tidak seharusnya dilakukan secara berperingkat-peringkat apatah lagi jika penempatan peneroka dilakukan dahulu sebelum sempurnanya pembinaan prasarana; kerana hal ini akan menyulitkan lagi peneroka tersebut terutama dalam usaha-usaha untuk memenuhi keperluan harian. Tetapi hakikat inilah yang berlaku di Rancangan Perumahan Felcra Lembah Kesang. Penganalisaan dari jadual projek perancangan di muka surat 84; jelas memperlihatkan kelemahan dalam aspek perancangan prasarana. Misalannya;

a. Menyediakan Jalan Masuk:

Unit Perancang dan Penyelaras Negeri Melaka menjadualkan jalan masuk yang lengkap dengan pembentung akan siap pada pertengahan tahun 1985. Ini bererti jalan masuk disiapkan lewat setahun dari tempoh siapnya projek perumahan tersebut.

Kelewatan menyiapkan jalan masuk ini akan memberikan beberapa implikasi terhadap perlaksanaan projek pembekalan eletrik dan air paip. Ini adalah kerana pemasangan tiang-tiang letrik ke tapak perumahan hanya boleh dilakukan sekiranya jalan tersebut telah siap pembinaannya, kerana tanpa jalan masuk yang sempurna pihak LLN akan menghadapi beberapa masalah dalam melaksanakan tugas mereka.

Antaranya:-

- i) Sukar untuk memastikan bahawa tiang-tiang elektrik yang dipasang itu tidak mengambil kawasan atau lorong yang akan digunakan untuk pembinaan jalan masuk, di mana dalam pembinaan jalan itu beberapa proses seperti pembesaran lorong asal dan meluruskan jalan yang sedia ada akan dijalankan. Justru itu pihak LLN terpaksa menunggu pihak JKR membina jalan masuk terlebih dahulu atau sekurang-kurangnya apabila selesai kerja-kerja ukur jalan itu selesai agar usaha-usaha pemasangan dapat dijalankan tanpa melibatkan kawasan projek pembinaan jalan masuk.
- ii) Kesukaran bagi pihak LLN untuk membawa alat-alat pemasangan seperti tiang elektrik dan 'kabel' untuk dipasang kerana jalan masuk yang tidak sempurna. Hal ini akan menjadi bertambah buruk jika tibanya musim tengkujuh.

Penjelasan di atas menunjukkan bahawa kelewatan membina jalan masuk itu mempunyai implikasi yang negatif bukan sahaja dari aspek kesukaran yang akan dihadapi oleh peserta perumahan malah menimbulkan masalah kepada perlaksanaan projek yang lain; dalam konteks ini, masalah membekalkan elektrik ke kawasan tapak perumahan.

b. Bekalan Elektrik

Ekoran dari masalah kelewatan membina jalan masuk, menyebabkan projek membekal elektrik turut terjejas. Peringkat penting jalan

masuk tersebut terhadap perlaksanaan projek pembekalan elektrik ke tapak perumahan itu dapat dimanifestasikan dari jadual perancangan di mana pembinaan pencawang tambahan hanya dijadualkan siap pada bulan September 1985,³ bulan selepas tempoh selesainya pembinaan jalan masuk tersebut.

Dilihat kesannya dari aspek kos projek; Encik Sabtu; Jurutera LLN Negeri Melaka, memberitahu bahawa budget pemasangan tiang lampu yang dibuat pada tahun 1981 telah naik. Hal ini dijangkakan akan memberikan kesan terhadap kadar bayaran yang akan dikenakan kepada pengguna; dalam konteks ini peserta perumahan Felcra Lembah Kesang.

c. Bekalan Air Paip

Mengikut ketetapan jadual perancangan bekalan air paip ini dijangka siap pada bulan Nov 1985. Ini bererti, setengah tahun lewat dari tempoh selesainya projek perumahan peneroka; dan 2 bulan dari tempoh selesainya kerja-kerja pembekalan elektrik.

d. Pembesaran Sekolah

Di dalam mesyuarat AJKKR Lembah Kesang; pada 29 Januari 1983, seorang wakil dari peserta perumahan telah mengemukakan tentang persekolahan anak-anak mereka kerana adalah diketahui Sekolah Kebangsaan Sri Mendapat, Senujuk tidak dapat menampung jumlah murid yang ramai. Ekoran dari itu satu banciaan telah diusahakan oleh pihak AJKKR dan didapati jumlah murid yang bakal bersekolah di kawasan tersebut ialah seramai 235 orang. Jumlah 235 orang ini termasuklah jumlah

murid yang sedia ada di sekolah tersebut dan juga anak-anak peserta perumahan. Hasil bancian menunjukkan:-

JADUAL 5:4

Jumlah Murid Yang dijangkakan akan Belajar
di Sekolah Keb. Sri Mendapat pada tahun 1983

TAHUN 1982	
DARJAH	JUMLAH
Darjah 1	37
Darjah 2	36
Darjah 3	45
Darjah 4	34
Darjah 5	47
Darjah 6	36
Jumlah	235

Sumber: Surat dari pihak FELCRA MELAKA KEPADA PENGARAH
PELAJARAN, NEGERI MELAKA, BUKIT BARU, MELAKA.
Bertarikh 10 Feb, 1983.

Ekoran dari permohonan itu, Kerajaan Negeri Melaka telah meluluskan permohonan pembesaran Sekolah Rendah Kebangsaan Sri Mendapat Semujuk; dan menyerahkan projek tersebut kepada agensi perlaksanaannya, iaitu Jabatan Pelajaran dan JKR, Negeri Melaka. Seperti yang tertera di dalam jadual perancangan; projek tersebut dijadualkan siap pada akhir tahun 1984. Tetapi pada hakikatnya projek tersebut, hingga kini (Dec 1984) masih belum dimulakan lagi.

e. Pembinaan Balairaya dan Gerai

Mengikut jadual perancangan, kemudahan ini akan siap pada pertengahan tahun 1985. Kemudahan seperti ini juga penting dalam usaha untuk melahirkan sebuah komuniti yang sihat, sempurna dan lengkap; dengan ertikata, komuniti yang 'self sufficient' yang boleh membawa kepada kesejahteraan hidup dan peningkatan taraf sosio-ekonominya.

Dalam kontek ini, balairaya akan berfungsi sebagai 'community centres' dan gerai pula akan memainkan peranan dari aspek ekonomi dan juga sosial.

Penulisan bab 5 ini, adalah penghuraian terperinci mengenai faktor-faktor yang menimbulkan masalah atau isu perumahan yang begitu serius di kalangan para peserta. Analisa borang ke atas soal selidik responden; pengkaji mendapati bahawa punca utama keengganan peserta perumahan menerima kunci rumah masing-masing ialah kerana rendahnya mutu binaan rumah mereka. Dalam pada itu terdapat faktor-faktor sampingan yang menyebabkan peserta-peserta tersebut bersikap demikian. Kaedah analisa dokumentasi dan temubual tak formal telah memberikan satu gambaran 'implicit' bahawa terdapat faktor-faktor lain yang mempengaruhi tindakan dan keputusan mereka. Faktor-faktor tersebut ialah kekurangan kemudahan prasarana.

5.5 Kesimpulan

Disamping memperbaiki mutu rumah-rumah yang dibina, pembinaan prasarana harus disegerakan sebagai jalan penyelesaian terhadap permasalahan ini. Seharusnya perlaksanaan projek prasarana ini dilakukan selaras dengan progress pembinaan rumah-rumah peserta kerana lokasi petempatan yang sedemikian rupa memerlukan satu perlaksanaan program yang menyeluruh. Pendek kata permasalahan ini bukanlah refleksi dari masalah perumahan semata-mata tetapi ia juga merupakan kombinasi daripada beberapa masalah yang berlaku dalam perancangan pembangunan komuniti itu sendiri amnya.

Ini adalah kerana konsep pembangunan TRICRA ialah sebuah perancangan bagi sebuah rantau yang jauh daripada bandar dan komuniti lain. Masalah ini memerlukan satu rancangan dan perlaksanaan menyeluruh mengikut satu 'model' menyeluruh. Dengan etiketa yang telah sedia, projek tersebut hanya dikatakan sempurna dan peserta telah dituntut apabila rumah kediaman, jalan masuk, bekalan air dan api, sekolah dan lain-lain kemudahan sosial yang seharusnya telah siap dibina.

Di Rancangan Perumahan Lentah Kasang, perlaksanaan program yang tidak mengikut fasa ini telah menimbulkan beberapa masalah diantaranya ialah kesengapan peserta perumahan kerana tidak semua masing-masing wakil-pemilik rumah mereka telah selesai pembinaan.

BAB 6

KESIMPULAN

Usaha untuk menempatkan peneroka FELCRA Lembah Kesang telah dilaksanakan di bawah Skim Rancangan Penempatan Semula Rakyat Desa (RPSRD). Dalam melaksanakan projek ini, ianya melibatkan kerjasama dari pelbagai pihak seperti pemaju perumahan dan lain-lain agensi kerajaan (dalam konteks ini, LLN, LAM, dan JKR). Penyertaan dan penglibatan yang menyeluruh dari semua agensi disetiap peringkat, yaini dari merancang hinggalah kepada penerimaan rakyat keseluruhannya; adalah penentu utama kepada kejayaan projek tersebut.

Ini adalah kerana konsep penempatan FELCRA ialah sebuah perkampungan bagi sebuah rancangan yang jauh terpencil dari kampung dan komuniti lain. Keadaan ini memerlukan satu rancangan dan pelaksanaan penempatan mengikut satu 'model' menyeluruh. Dengan ertikata yang lebih mudah, projek tersebut hanya dikatakan sempurna dan peserta boleh diambil masuk apabila rumah kediaman, jalan masuk, bekalan air dan api, sekolah dan lain-lain kemudahan sosial yang seharusnya telah siap dibina.

Di Rancangan Perumahan Lembah Kesang, pelaksanaan program yang tidak mengikut kaedah ini telah menimbulkan beberapa masalah; diantaranya ialah keengganan peserta perumahan menerima kunci rumah masing-masing walau pun rumah mereka telah selesai pembinaannya.

Dari kajian yang dijalankan; dapatlah dirumuskan bahawa masalah tersebut berpunca dari 2 faktor; iaitu:-

- (i) kerendahan mutu binaan rumah
- (ii) kekurangan atau kelewatan dalam menyediakan kemudahan prasarana dan lain-lain kemudahan sosial di kawasan perumahan tersebut

Faktor (i) seringkali ditonjolkan sebagai faktor utama timbulnya masalah tersebut. Terbuktinya kenyataan ini, dilihat dari hasil kajian yang diperolehi; di mana 95% (76) daripada responden mengatakan sebab utama mereka enggan menerima kunci rumah tersebut ialah berhubung dengan kerendahan mutu pembinaan rumah.

Kaedah dokumentasi pula menunjukkan bahawa terdapat faktor-faktor lain selepas faktor (i) tadi, yang menjadi penentu tak langsung kepada tindakan dan keputusan peserta untuk bertindak sedemikian. Tuntutan dan desakan yang telah dibuat oleh persatuan AJKKR (Keselamatan dan Perumahan) supaya menyegerakan pembinaan jalan masuk, pembekalan air paip dan elektrik, pembesaran sekolah, memohon tanah bagi tujuan kawasan perkuburan Islam, kawasan/padang permainan dan lain-lain bentuk kemudahan sosial merupakan satu bukti yang boleh membawa kepada satu hypotesis dan konklusi bahawa faktor prasarana merupakan ^{faktor} ke dua yang menyebabkan wujudnya masalah perumahan di Rancangan Perumahan FELCRA Lembah Kesang ini.

Masalah ini perlu diberikan perhatian yang serius dan dicarikan jalan penyelesaian yang secepat mungkin demi untuk mencapai matlamat dan

objektif kerajaan; dan yang lebih penting lagi, untuk mengisi kehendak peneroka yang telah lama bercita-cita untuk memiliki sebuah rumah yang cukup pensyaratannya.

Dilihat dari aspek kerendahan mutu rumah; dapatlah dibuat satu pra-kesimpulan; iaitu pemasalahan ini timbul adalah kesan dari kelemahan pemaju dan penyelaras projek dalam melaksanakan program perumahan tersebut. Ini adalah kerana kedua-dua pihak ini mempunyai peranan dan tanggungjawab yang besar dalam menentukan kejayaan projek.

Kekurangan tenaga buruh mahir dan separuh mahir menjadi perkara utama bagi pemaju dalam mengemukakan alasan-alasan yang menimbulkan masalah kerendahan mutu binaan rumah. Dan hal ini seolah-olah telah menjadi satu 'penyakit' yang menghalang perkembangan kemajuan industri binaan di kalangan pemaju bumiputera. Seharusnya, sebagai pemaju perumahan mestilah mempunyai satu organisasi kerja yang lengkap dan cekap disetiap peringkat; yaini, dari peringkat pengurusan pentadbiran, perkeranian dan hinggalah kepada penyediaan tenaga buruh mahir/separuh mahir bagi menjamin kejayaan projek yang dikehendaki.

Perlu ditegaskan di sini; kelemahan ini bukan sahaja berpunca dari ketidakcekapan dalam pengurusan semata-mata tetapi adalah implikasi dari penetapan dan penguatkuasaan polisi yang dibentuk dalam usaha untuk melahirkan pemaju-pemaju bumiputera yang berdikari. Dalam konteks ini, pemaju yang ingin mendapatkan taraf 'pemaju bumiputera' dikehendaki mengambil pekerja yang majoritinya terdiri dari bumiputera

sendiri. Penguatkuasaan syarat tersebut memberikan kesan buruk kepada pemaju di mana ia terpaksa menamatkan 'sub-contract' yang diberikan kepada pemborong bukan bumiputera dan digantikan dengan pekerja bumiputera yang kurang berpengalaman dalam kerja-kerja binaan sehingga menimbulkan beberapa masalah yang berhubung dengan mutu binaan rumah.

Selain dari itu, kesilapan menetapkan nilai kontrek, kekurangan kemudahan prasarana, keadaan cuaca yang buruk dan kegagalan dalam menyiapkan projek mengikut ketetapan jadual juga merupakan kelemahan pemaju yang membawa kesan tidak langsung terhadap masalah perumahan di rancangan ini.

Pun begitu; masalah-masalah yang dihadapi ini tidak boleh dijadikan sebagai satu 'escapism' kepada kelemahan dalam menyelenggarakan projek tersebut; kerana selain daripada pihak pemaju; telah dilantik pihak kedua; iaitu PKNM; yang bertindak sebagai jurutera perunding dan penyelaras projek untuk mengawas proses pembinaan projek tersebut. Sebagai sebuah badan penyelaras yang telah dilantik oleh pihak FELCRA, PKNM seharusnya memainkan peranannya dengan penuh tanggungjawab. Ini adalah kerana perlantikan tersebut bererti, telah memberikan antoriti kepada PKNM untuk menegur dan memberhentikan proses pembinaan sekiranya didapati rumah-rumah yang dibina itu tidak memuaskan.

Dari kajian yang dijalankan, bolehlah dibuat satu generalisasi bahawa kelalaian dalam menjalankan tanggungjawab sebagai penyelaras projek menyebabkan timbulnya masalah ini. Generalisasi ini berdasarkan kepada surat dari Ketua Pegawai FELCRA Negeri Melaka kepada Pengurus

Besar PKNM (untuk perhatian Jurutera Perunding) yang mana diantara lain isi kandungannya ialah meminta supaya pihak PKNM mengawasi projek yang sedang giat dijalankan, supaya tidak timbul masalah dan rasa tidak puas hati di kalangan peserta itu nanti (surat dilampirkan). Pada ketika surat itu dibuat, jumlah pembinaan rumah baru mencapai 65 buah, tetapi hasil kajian menunjukkan, rumah-rumah yang dibina selepas 65 yunit tersebut adalah lebih rendah mutu binaannya daripada unit-unit sebelumnya. Hakikat ini menunjukkan bahawa kecuaiian pihak penyelaras perlu dipertikaikan dalam membahaskan tentang masalah-masalah yang berkaitan dengan perlaksanaan program perumahan; khususnya mengenai masalah kualiti fizikal rumah-rumah yang dibina. Malah pada pandangan pengkaji, pihak penyelaraslah yang lebih bertanggungjawab terhadap masalah-masalah sebegini berdasarkan kepada autoriti yang telah diberikan kepadanya dalam menjamin kejayaan projek tersebut.

Kelewatan menyediakan prasarana ini adalah kesan dari kelemahan pihak perancang sendiri; di mana; pihak tersebut hanya mula mengatur rancangan setelah rumah-rumah peserta telah siap dibina. Pun begitu perlaksanaannya setakat ini masih belum dijalankan. Seharusnya perancangan tersebut dijalankan sebelum atau selaras dengan bermulanya projek perumahan supaya apabila rumah-rumah itu siap pembinaannya, peserta dapat dipindahkan seberapa segera yang boleh.

Mengikut ketetapan jadual rancangan dan perlaksanaan prasarana yang telah diatur oleh Unit Perancang Negeri Melaka dengan kerjasama

agensi-agensi perlaksanaan; kemudahan prasarana itu hanya dijangkakan siap secara keseluruhannya pada akhir tahun 1985. Ini termasuklah projek membekalkan air dan eletrik, yang merupakan satu keperluan asasi kepada peserta perumahan yang bakal mendiami kawasan tersebut. Hakikat ini akan menyebabkan rumah peserta itu akan terbiar begitu sahaja selama lebih kurang 2 tahun. Sebelum ianya dapat didiami. Perkara ini sudah pasti memberikan kesan yang buruk terhadap rumah tersebut kerana berbagai-bagai risiko yang mungkin berlaku seperti kecurian dan kerosakan akibat dari tiadanya pengawasan dan penjagaan yang rapi dan sempurna selepas pembinaan rumah itu siap.

Kesimpulan:-

Tindakan peserta perumahan merupakan satu langkah bijak dalam menghadapi situasi begini; kerana tindakan dan keputusan yang tegas sahajalah yang dapat mengembalikan hak mereka. Selain daripada itu; ianya dapat memberikan satu pengajaran kepada pihak pemaaju dan penyelaras supaya menyedari tanggungjawab masing-masing terutamanya dalam perkara-perkara yang bersangkutan paut dengan kebajikan massa. Masalah perumahan di Rancangan FELCRA Lembah Kesang ini perlu diberikan perhatian dan dicarikan jalan penyelesaian dengan segera. Dalam hal ini adalah mustahil bagi pihak pemaaju memperbaiki kesemua kecacatan yang dilaporkan oleh peserta perumahan; kerana ianya bukan sahaja merugikan tetapi memerlukan satu rombakan terhadap struktur pembinaan fizikal rumah tersebut.

Dalam hal ini pengkaji mencadangkan supaya beberapa bahagian penting rumah tersebut seperti bumbung, pendawaian dan lain-lain lagi diperbaiki sementara kecacatan yang lain itu dibayarkan pampasan yang sewajarnya mengikut kadar dan nilai kecacatan yang terdapat di rumah peserta. Ini adalah jalan penyelesaian yang sebaik-baiknya; pada pandangan pengkaji; dalam menghadapi masalah seumpama ini. Pemberian pampasan ini, selain daripada menyelesaikan tanggungjawab yang selama ini tidak dipenuhi oleh pemaju; ia juga bolehlah di-konsepsikan sebagai satu hukuman terhadap kelalaiannya dalam melaksanakan projek perumahan tersebut. Selain daripada itu; pemberian pampasan ini akan dapat menyelesaikan masalah-masalah lain yang berhubungan dengannya; seperti menamatkan krisis atau konflik antara peneroka, pemaju dan penyelaras; justru itu akan dapat mempercepatkan program penempatan semula peserta perumahan ke Rancangan Perumahan Lembah Kesang ini.

Satu rumusan hasil dari kajian ini yang dapat dibuat ialah; 3 perkara yang harus diberikan perhatian yang serius dalam perlaksanaan sesuatu projek iaitu peringkat perancangan; proses perlaksanaan dan usaha pengawasan; demi untuk menjamin kejayaan projek yang dijalankan.

BIBLIOGRAFI

A. BUKU-BUKU

1. Bayer, G.H, Housing A Factual Analysis; The Mac Millan Company, New York, 1985.
2. Black, J.A. and Champion, D.J; Methods and Issues In Social Research; John Wiley and Sons, New York, 1976.
3. Denzin, Norman K, The Research Act - Sociological Methode:- A Source Book; Chicago Aldire, Winston, 1955.
4. Festinger and Katz, Research Methode in The Behavioral Sciences; Rolt, Rinehat and Winston, USA, 1955.
5. Glastonbury, B., A Homeless Near A Thousand Homes and Homeless Near A Thousand Homes I Stood; George Allen and Unwins Ltd USA, 1971.
6. Lee, S.J, Buyer's Handbook for Co-operative and Condominiums; Litton Educational Publishing Inc, 1978.
7. Madge, John; Housing - Social Aspect; International Encyclopedia of the Social Research; The Mac Millan Company and The Free Press, Vol. 6.
8. Michelson, W Enviromental Choice, Human Behavior and Residential Satisfaction; Oxford University Press, New York, 1977.
9. Pryon, E.S, Housing in Hong Kong; Oxford University Press, London, 1973.
10. Robinson, Ray : Housing Economics and Public Policy - The Mac Millan Press; London, 1979.

11. Smith, W.F; Housing; The Social And Economic Elements; University of California Press, 1970.
12. Taggart, R. Low Income Housing: A Critique of Federal Aid, John Hopkins Press USA, 1970
13. Tan Soo Hai : Factors Influencing The Location, Layout and Scale of Low Cost Housing Project in Malaysia; in Tan Soo Hai and Hamzah Sendut (eds), Public and Private Housing in Malaysia; Heineman Educational Book (Asia) Ltd. K.L. 1975.
14. Thiedeke G; Man Power and Material; in Hanish S. Murison, John P. Lea. (eds) Housing In Third World Countries; The Mac Millan Press, London, 1979.
15. Wheaton, W.L.C; Milgram G, Mayerson E.M; Urban Housing, The Free Press, New York, 1966.

B. MAJALAH/ARTIKEL:-

1. Chander R; Fernandez D.Z dan Rabieyah Othman; Keperluan Perumahan Di Semenanjung Malaysia (1970 - 1990); Kertas Penyelidikan No 6, Jabatan Perangkaan Kuala Lumpur, 1978.
2. David, Chua ; Priorities of Housing Development under 4th Malaysian Plan; In Housing and Properties, Housing Development Authority (HDA), Sept 1982.
3. Guttman Scalogram; Housing Quality and Current Housing Need in Pennisular Malaysia; Research Paper No 7, Jabatan Perangkaan Negara, 1970.
4. Laporan Ekonomi 1975 - 1976, Perbendaharaan Malaysia; Percetakan Kerajaan, KL.
5. Mohd Razali, Agus; Politik Perumahan Awam Di Malaysia - Satu Nota. dlm Ilmu Masyarakat. Jilid 4, 1983
Jabatan Antropologi dan Sosiologi UM, KL.

6. _____ ; Peranan Kerajaan dalam Pengagihan Perumahan Kos Rendah di Malaysia; Satu Kajian Perbandingan;
- Persidangan Pembangunan di Malaysia, U.K.M, Bangi, 1984.
7. Sulong Mohammad : Perumahan Awam Kos Rendah di Trengganu; Monograf 10, U.K.M , Bangi, 1984.
8. Utusan Malaysia : Ucapan YEM. Tengku Razaleigh Hamzah - 2 November 1980.
9. Yoki Wong : An Exclusive Interview with Datuk Dr. Neo Yee Pan, Minister of Housing and Local Government; Datuk Neo Yee Pan Speak on The 4th Malaysian Plan Housing; in Housing and Property Development; HDA. Sept 1982.

C. Latihan Ilmiah

1. Chan Sui Him : Housing At Different Stages of Economic Development with particular refference to Singapore; University of Singapore; 1974.
2. Zaharah Munir ; Experience of Being Rehouse - Malay Family in Singapore.
Dept of Sosiologi Studies, University of Singapore, Session 64/65 ; 1965.

D. Bahan Tidak Bercetak

1. Lain-lain dokumen yang berbentuk Laporan Minit Mesyuarat Majlis Kerajaan Negeri Melaka, Laporan Minit Mesyuarat Antara Peserta dan agensi-agensi perlaksanaan, dan lain-lain lagi seperti surat-surat rasmi FELCRA kepada PKNM dan sebagainya yang diperolehi dari penganalisaan fail perumahan di Pejabat Felcra Lembah Kesang, Melaka.